



الملك عبدالعزيز بن سعود آل سعود

وزارة العدل

مركز البحوث

مجموعة الأحكام القضائية

المجلد السابع

⊙ وزارة العدل ، مركز البحوث ، ١٤٣٦ هـ
فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر
وزارة العدل - مركز البحوث
مجموعة الأحكام القضائية لعام ١٤٣٤ هـ. / وزارة العدل - مركز
البحوث -. الرياض ، ١٤٣٦ هـ
٣٠ مج.
ردمك: ٣-٣٣-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)
٦-٤٠-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج٧)

١- الأحكام (قانون مرافعات) - السعودية أ.العنوان
ديوي ٣٤٧٠٥٣١٠٧ ١٤٣٦/٢٧٢١

رقم الإيداع: ١٤٣٦/٢٧٢١
ردمك: ٣-٣٣-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)
٦-٤٠-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج٧)

إجادة

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٦٢٣٦ تاريخه: ١٣/٤/١٤٢٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٣٠٥١٢٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٣٧٩٦١ تاريخه: ١٢/٦/١٤٢٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - محل وقف - سداد أجرة مستحقة - نظر الدعوى غيابياً
 في حق المدعى عليه - وجوب الوفاء بالعقود - اليمين تشريع في
 جانب أقوى المتداعيين - الحكم بدفع مبلغ الأجرة على غائب
 تعذر تبليغه - الغائب على حجته متى حضر - رفع الحكم الغيابي
 لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعي عليه.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله تعالى {يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ}.
٢. قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) رواه
 الترمذي وأبو داود.
٣. قوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعي واليمين على من
 أنكر) رواه الترمذي.
٤. المادة ٥٥ والمادة ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي ضد المدعى عليه الغائب بمطالبته بأجرة محل
 وقف، حيث استأجر المدعى عليه من موكل المدعي ناظر الوقف
 محل في مجمع محلات واقعه في حي ... في جدة وهي وقف وقد
 أخلى المحل عن طريق وكيله والمبلغ المتبقي من الأجرة قدره مائه

وخمسة وعشرون ألف ريال ، تعذر تبليغه حيث تم البحث عنه طريق الشرطة ولم يتم العثور عليه ولم يتوصل إلى أي معلومة تفيد بإمكان تواجده ، حضر المدعي أصالة بصفته ناظر الوقف وأبرز أصل صك النظارة وأصل عقد الإيجار ، أحضر شاهدين شهدا باستئجار المدعى عليه المحل وأنه أقفل المحل منذ عامين وعدم رؤيته بعد إقفال المحل وأن وكيل المدعي حضر قبل عام وباع كامل بضاعة المحل ، تم تعديلهما شرعا ، ثم جرى عرض اليمين على المدعي على صحة دعواه وعدم استلامه الأجرة المدعى بها من المدعى عليه ، حلف المدعي على ذلك ، بناء على البيينة المعدلة شرعاً وعقد الإيجار وبما أن الأصل عدم دفع الأجرة وبما أن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين وبناء على يمين المدعي على صحة الدعوى وعدم دفع الأجرة ، صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره خمسة وعشرون ألف ريال للمدعي أصالة بصفته ناظر الوقف ، إفهام المدعي بأن الغائب على حجته متى حضر، رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه كونه حكم على غائب تعذر تبليغه ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الخامسة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ...القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٣٣٠٥١٢٧ وتاريخ ٢٠٢/٠٥/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٦٨٧٠١٥ وتاريخ

١٢/٠٤/٤٣٣هـ ففى يوم الثلاثاء الموافق ١٧/٠٦/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمبصفته وكيلًا عنسعودى الجنسية بموجب السجل المدني رقمبالوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية شمال جدة برقم ٢٢٨٦٢ وتاريخ ١٦/٣/٤٣٢هـ جلد ١٠٤٣٠ ، ولم يحضر المدعى عليه ...ولا من يمثله ، ولم يردنا ما يفيد تبليغه ، وقرر المدعى وكالة قائلًا : أننى لا أعرف للمدعى عليه أى عنوان ، وأطلب التعميم عنه عن طريق البحث والتحري . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم السبت الموافق ٢٤/٠٨/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١٠ وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه ... ولا من يمثله ، وقد وردنا خطاب مدير شعبة التحريات والبحث الجنائي رقم ١٥٨٢٥/٢٠/٤/٢١ع وتاريخ ١٤/٧/٤٣٣هـ المتضمن أنه بالرجوع للحاسب الآلى طرفنا اتضح بأن للمدعى عليه عدة عناوين الأول فى جدة حي ... شارع ...هاتف ...جوال، وعنوان آخر أه ثم رفعت الجلسة لطلب المدعى عليه عن طريق العنوان المبين عن طريق شعبة التحريات والبحث الجنائي . وفي يوم الأحد الموافق ٠٧/٠٤/٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١ وفيها حضر المدعى وكالة ، ولم يحضر المدعى عليه ...ولا من يمثله ، وقد وردنا خطاب مدير شرطة محافظة جدة برقم ٢٢٣٥/٢/١٠/١١ وتاريخ ١١/٤/٤٣٣هـ والمتضمن (أنه بالبحث عن المذكور لم يتم العثور عليه ولم يتم التوصل إلى أى معلومة تفيد بمكان تواجده) أه وعليه فقد قررت النظر فى الدعوى غيابيا فى حق المدعى عليه ، وادعى المدعى وكالة قائلًا : لقد استأجر المدعى عليه عقارا هو

عبارة عن محل رقم ١٥ في مجمع محلات واقعة في حي....بمحافظة جدة ، وهي وقف من أوقاف ... الشهير بوقف ... بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١١/٥٥٧/١٣ وتاريخ ٢٣/٥/١٤٢٥ هـ ، والناظر على هذا الوقف هو موكلي بموجب صك النظارة الصادر من محكمة شرق المكلا برقم القيد ٤٠ في ٢٢/٤/٢٠١٠م والمصادق من سفارة المملكة العربية السعودية في صنعاء برقم ١٧٣٩٨٣ في ٤/٥/١٤٢١ هـ ومن وزارة الخارجية برقم ١٨ في ٢٦/٦/١٤٢١ هـ ومن فرع وزارة العدل بجدة رقم ٥٦٠٥ في ٢٦/٦/١٤٢١ هـ ، وقد استأجره المدعى عليه من موكلي بأجرة سنوية قدرها خمسة وخمسون ألف ريال تسلم بداية شهر محرم لكل عام هجري ، اعتبارا من تاريخ ١/٥/١٤٢٦ هـ وينتهي في ٢٩/١٢/١٤٢٦ هـ ، ثم يبدأ في ١/١/١٤٢٧ هـ وحتى ٢٩/١٢/١٤٢٧ هـ ويتجدد المدة تلقائيا ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء مدة العقد بشهرين على الأقل ، بموجب عقد الإيجار المؤرخ في ٢٦/٥/١٤٢٦ هـ والمحرم على أوراق وقف ، ثم تم تخفيض الأجرة السنوية لتكون خمسون ألف ريال ، وقد دفع من أجرة العقار من عام ١٤٣٠ هـ مبلغا قدره خمسة وعشرون ألف ريال وهي تمثل نصف أجرة ذلك العام ، ومنذ النصف الثاني من عام ١٤٣٠ هـ وحتى الآن لم يدفع شيئا ، وقد استلم موكلي المحل في ٣٠/١/١٤٣٣ هـ عن طريق أحد وكلاء المدعى عليه واسمه ، وقد ترتب بذمة المدعى عليه للوقف من أجرة العقار محل الدعوى مبلغا قدره مائة وخمسة وعشرون ألف ريال ، وأطلب إلزام المدعى عليه بدفع ذلك المبلغ . هذه دعواي . ثم أبرز المدعي وكالة صورة من صك النظارة وصورة من عقد

الإيجار وصورة من صك الحكم الصادر من هذه المحكمة ، وتم إرفاقها بالمعاملة ، وبسؤال المدعي وكالة عن موكله لأداء اليمين على صحة الدعوى وعدم استلامه من مبلغ الدعوى من أجرة العقار محل الدعوى شيئاً قال : أطلب الإمهال لإحضاره في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك وفي يوم الأربعاء الموافق ١٠/٤/١٤٣٤هـ . افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ١١ وفيها حضر المدعي أصالة سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمبصفته الناظر على الوقف محل الدعوى بموجب صك النظارة الصادر من محكمة شرق المكلا برقم القيد ٤٠ في ٢٢/٤/٢٠١٠م والمصادق من سفارة المملكة العربية السعودية في صنعاء برقم ١٧٣٩٨٣ في ٤/٥/١٤٢١هـ ومن وزارة الخارجية برقم ١٨ في ٢٦/٦/١٤٢١هـ ومن فرع وزارة العدل بجدة رقم ٥٦٠٥ في ٢٦/٦/١٤٢١هـ ، ولم يحضر المدعى عليهولا من يمثله ، وأبرز المدعي أصل صك النظارة ، وقد سبق إرفاق صورة منه بالمعاملة ، كما أبرز المدعي أصل عقد الإيجار المؤرخ في ٢٦/٥/١٤٢٦هـ والمحزر على أوراق وقف ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منه ، وبسؤاله زيادة بيينة على دعواه أحضر للشهادة وأدائها كلا منيعني الجنسية بموجب الإقامة رقموهو من مواليد ١٩٦٢م ، ويعمل في شركة ، ويسكن في حي ، وليس بينه وبين طرفي الدعوى قرابة ،يعني الجنسية بموجب الإقامة رقم وهو من مواليد ١٩٧٨م ، ويعمل في مؤسسة با ، ويسكن في حي ، وليس بينه وبين طرفي الدعوى قرابة ، وشهد الأول قائلاً : أشهد لله بأنني أعمل في محل مجاور لمحل مستأجر من قبل المدعى عليه في مجمع محلات واقعة في حي والمعروف باسم..... ،

والمدعى عليه مستأجر له منذ أكثر من خمسة أعوام ، وقد أقفل المدعى عليه المحل منذ حوالي عامين ، ولم نره بعد إقفال المحل ، وقد حضر وكيل للمدعى عليه قبل حوالي عام ، وقام ببيع كامل البضاعة الموجود في المحل بأربعة آلاف ريال ، وهي تساوي أكثر . هكذا شهد . وشهد الثاني قائلاً : أشهد لله بأنني أعمل في محل مجاور لمحل مستأجر من قبل المدعى عليه ... في مجمع محلات واقعة في حي ... والمعروف باسم ، والمدعى عليه مستأجر له منذ أكثر من ثمانية أعوام ، وقد أقفل المدعى عليه المحل منذ حوالي عامين ، ولم نره بعد إقفال المحل ، وقد حضر وكيل للمدعى عليه قبل حوالي عام ، وقام ببيع كامل البضاعة الموجود في المحل بأربعة آلاف ريال ، وهي تساوي أكثر . هكذا شهد . وعدلا من قبل ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... و... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... وشهد كل واحد منهما بمفرده بثقة وعدالة الشاهدين ، وبعرض اليمين على المدعى أصالة على صحة الدعوى وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئاً ، استعداد لذلك ، ثم حلف قائلاً : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن المدعى عليه ... استأجر عقارا هو عبارة عن محل رقم ١٥ في مجمع محلات واقعة في حي ... بمحافظة جدة ، وهي وقف من أوقاف الشهير بوقف ... بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١٢/٥٥٧/١١ وتاريخ ١٤٢٥/٥/٢٣ هـ ، والناظر على هذا الوقف هو أنا بموجب صك النظارة الصادر من محكمة شرق المكلا برقم القيد ٤٠ في ٢٢/٤/٢٠١٠م والمصادق من سفارة المملكة العربية السعودية في صنعاء برقم ١٧٣٩٨٣ في ١٤/٥/١٤٢١ هـ ومن وزارة الخارجية برقم ١٨

في ٢٦/٦/١٤٣١هـ ومن فرع وزارة العدل بجدة رقم ٥٦٠٥ في ٢٦/٦/١٤٣١هـ ، وقد استأجره المدعى عليه منى بأجرة سنوية قدرها خمسة وخمسون ألف ريال تسلم بداية شهر محرم لكل عام هجري ، اعتباراً من تاريخ ١/٥/١٤٢٦هـ وينتهي في ٢٩/١٢/١٤٢٦هـ ، ثم يبدأ في ١/١/١٤٢٧هـ وحتى ٢٩/١٢/١٤٢٧هـ ويتجدد المدة تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء مدة العقد بشهرين على الأقل ، بموجب عقد الإيجار المؤرخ في ٢٦/٥/١٤٢٦هـ والمحزر على أوراق وقف ... ، ثم تم تخييض الأجرة السنوية لتكون خمسون ألف ريال ، وقد دفع من أجرة العقار من عام ١٤٣٠هـ مبلغاً قدره خمسة وعشرون ألف ريال وهي تمثل نصف أجرة ذلك العام ، ومنذ النصف الثاني من عام ١٤٣٠هـ وحتى الآن لم يدفع شيئاً ، وقد استلمت المحل في ٣٠/١/١٤٣٣هـ عن طريق أحد وكلاء المدعى عليه واسمه ، وقد ترتب بذمة المدعى عليه للوقف من أجرة العقار محل الدعوى مبلغاً قدره مائة وخمسة وعشرون ألف ريال ، ولم استلم من مبلغ الدعوى شيئاً حتى اليوم . هكذا حلف . ثم رفعت الجلسة لضيق الوقت ورغبة الحضور الانصراف وفي يوم السبت الموافق ١٣/٤/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١٢ وفيها حضر المدعى أصالة سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته الناظر على الوقف محل الدعوى ، ولم يحضر المدعى عليه ... ولا من يمثله ، وبعد التأمل ، وبناء على ما تقدم من الدعوى والبيينة المتمثلة في صك النظارة الصادر من محكمة شرق المكلا برقم القيد ٤٠ في ٢٢/٤/٢٠١٠م ، وصك الصادر من هذه المحكمة برقم ١١/٥٥٧/١٣ وتاريخ

٢٣/٥/١٤٢٥ هـ ، وشهادة كلا من والمعدلة شرعا ، وبناء على عقد الإيجار المؤرخ في ٢٦/٥/١٤٢٦ هـ ، وبناء على إقرار المدعي وكالة والمدعي أصالة باستلام العين محل الدعوى في ٣٠/١/١٤٢٣ هـ عن طريق أحد وكلاء المدعى عليه واسمه ، وبناء على يمين المدعي أصالة على صحة الدعوى وعدم استلام المدعي من مبلغ الدعوى شيئا ، وبما أن الأصل عدم دفع الأجرة ، وبناء على أن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيان كما قرر ذلك أهل العلم ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ولحديث (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، قال أبو عيسى : العمل عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه ، وبناء على المادة ٥٥ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لذلك كله ، فقد حكمت على المدعى عليه بدفع مبلغ قدره مائة وخمسة وعشرون ألف ريال تسلم للمدعي بصفته الناظر على الوقف محل الدعوى ، وأفهمت المدعي بأن الغائب على حجته متى حضر . وبه حكمت . وبه قنع المدعي ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم كون الحكم على غائب تعذر تبليغه . وأقفلت الجلسة الساعة ٤٠ : ١٢ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٣/٠٤/١٤٢٤ هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد .: نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منا الاطلاع على هذا الحكم الصادر

من فضيلة الشيخ....القاضي بالمحكمة العامة بجدة المسجل
بعدد ٣٤١٨٦٢٣٦ وتاريخ ١٣/٤/٤٣٤هـ المتضمن دعوى....ضد
...المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة
ضبطه تقررت الموافقة على الحكم والغائب على حجته اذا حضر .
وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٥٦٢٥٨ تاريخه: ١٠/١١/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٣٠٦٨٦٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤١٠٧٥١٢ تاريخه: ٧/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار من غائب - البينة بشاهدي عدل ويمين الاستظهار- جواز الحكم على الغائب والمستتر والممتنع لأن للحاكم ولاية على مال الغائب - الحكم بفتح العقار محل الدعوى - حفظ محتويات العين في بيت المال - بيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال - الغائب على حجته متى حضر- رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- قوله صلى الله عليه وسلم (من حلف على اليمين هو فيها فاجر ليققطع بها مال امرئ مسلم لقي الله وهو عليه غضبان) رواه مسلم
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه).
- ٣- قوله صلى الله عليه وسلم (إن دمائكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام).
- ٤- قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار).
- ٥- القاعدة الفقهية: الضرر يزال.
- ٦- للحاكم ولاية على مال الغائب ويجوز الحكم عليه وعلى المستتر والممتنع ولو كان في البلد أينظر: الفروع ١١/٢٦٨، الإنصاف

٢٤٩/١١، كشاف القناع ٢٥/٤.

٧- المادة ١٨/ ط من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

٨- المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب بمطالبته بفتح العقار وتسليمه، حيث استأجر المدعى عليه من المدعى شقة بأجرة سنوية قدرها ثمانية عشر ألف ريال ولم يسدد من أجرة السنة الأولى إلا مبلغ خمسة آلاف ريال وقد مكث في العقار خمسة أشهر ثم غاب ولم يسدد الإيجار، ورد خطاب شرطة جدة بأنه لم يتم العثور على المدعى عليه، أبرز المدعى عقد الإيجار مذيّل بتوقيع المالك وتوقيع المستأجر المدعى عليه، أحضر المدعى شاهدين شهدا طبق دعواه، جرى إفهام المدعى أصالة بأن عليه اليمين استظهاراً لصحة دعواه، حلف المدعى، بما أن الأصل استصحاب شغول الذمة بالأجرة بموجب العقد، ولأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة أمر محرّم شرعاً؛ لقول النبي - صلى الله عليه وسلم - (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه)، وقوله: (إن دمائكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام)، كما انه ضرر بالغ على المدعى والمدعى عليه؛ أما المدعى فلأجل بقاء عينه محبوسة بدون أجرة، وأما المدعى عليه فلأجل أن الأجرة تحسب عليه من غير استفادة للعقار، وقد جاءت الشريعة الغراء برفع الضرر، فقد قال النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار)

رواه الإمام أحمد ، وللقاعدة الفقهية: (الضرر يُزال)، ولأن للحاكم ولاية على مال الغائب ويجوز الحكم عليه وعلى المستتر والممتنع ولو كان في البلد ، وبناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية ، صدر الحكم بفتح العقار محل النزاع وحصر موجوداته وبيع ما لا يمكن حفظه وإيداع ثمنه في بيت المال وتسليم الشقة للمدعي والغائب على حجته متى حضر، قنع المدعي بالحكم وأما المدعى عليه فقرر القاضي تبليغه بالحكم ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده، وبعد: فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم: ٢٣٣٠٦٨٦٠ وتاريخ: ٢٣/٠٥/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم: ٢٣٧٩٨٧٤٤ وتاريخ: ٢٧/٠٤/١٤٣٣هـ ففي يوم الأحد الموافق: ٢٣/٠٧/١٤٣٣هـ حضر: سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: الوكيل عن: بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بشمال جدة برقم: ٣٦٨٨٤ في: ٢٠/٤/١٤٣١هـ والمخول له فيها بحق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وطلب منع المعارضة ورفع اليد واخلاء السبيل ولم يحضر المدعى عليه...ولا من ينوب عنه وقد وردنا كتاب مدير شرطة محافظة جدة رقم ٦٤٢٤٩ في ٢١/٤/١٤٣٣هـ ونص الحاجة منه: (نفيد فضيلتكم انه بالبحث والتحري عن المستأجر المذكور

لم يتم العثور عليه) ا.هـ ونظرا لأن البلاغ وقع صحيحا وفقا للمادة ١٨/ط من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية فقد اذنت بسماع دعوى المدعي فادعى المدعي وكالة قائلاً ان موكلي يملك العقار الموصوف في الصك رقم ٢٧٥ لعام ١٤١٨ هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة وقد استأجر المدعى عليه الشقة الكائنة في الجهة الغربية من الدور الارضي بقيمة قدرها ثمانية عشر الف ريال سنويا اعتبارا من تاريخ ١٥/٨/١٤٢١ هـ تسدد على قسطين كل قسط تسعة الاف ريال ولم يسدد من أجرة السنة الأولى الا مبلغا قدره خمسة الاف ريال وقد مكث في العقار محل النزاع خمسة اشهر فقط ثم غاب عنا ولم يسدد قيمة الايجار أطلب الحكم بفتح العقار محل النزاع وتسليمه لموكلي هكذا ادعى وبسؤاله عن بينته أجاب قائلاً أطلب مهلة لاجتماعها هكذا أجاب. وفي يوم السبت الموافق: ٢٩/٠٧/١٤٢٤ هـ حضر المدعي وكالة: ... المثبت حضوره في جلسة سابقة ولم يحضر المدعى عليه... ولا من يمثله رغم أن البلاغ وقع صحيحا في الجلسة السابقة وتتابع الجلسات وعدم انقطاعها ، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من اجله أبرز عقد الإيجار وجرى اطلعنا عليه وهذا نصه: (عقد إيجار، بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق والتراضي بين كلاً من الطرفين الموضحة هويتها أدناه على الشروط المبينة كالتالي: انه بتاريخ: السبت وقع هذا العقد بين الطرف الأول (المالك) رقم الهوية: بدون والطرف الثاني (المستأجر): : جنسيته: سعودي رقم الهوية: المصدر: مكة جهة العمل : رقم التليفون : أجر الطرف الأول علي الطرف الثاني بموجب هذا العقد : شقة ٢ غرفة وحمام

الواقعة: شارع... لاستعمالها: مكتب وليس سكن بمبلغ وقدره :
 ١٨٠٠٠ فقط ثمانية عشره ألف تدفع: نظام ٢ دفعه كل دفعه :
 ٩٠٠٠ ريال تدفع للطرف الأول بموجب إيصالات موقعه منه أو من
 ينوب عنه وهذه الإيصالات تعتبر وحدها وسيله إثبات دفع الأجرة
 عند حصول أي نزاع علما بأنه لا يحق للمستأجر المطالبة باسترجاع
 ما دفعه من مبلغ بعد توقيع هذا العقد واستلام سند القبض بحجة
 عدم رغبته في العين مهما كانت الأسباب . يعمل بهذا العقد : سنة
 تبدأ في : ١٥ / ٨ / ٤٣١ هجرية وتنتهي في : ١٤ / ٨ / ٤٣٢ هجرية وقابل
 للتمديد تلقائيا في حال موافقة المالك . المستأجر مسئول عن قيمة
 كل ما يصرفه من ماء وكهرباء وتليفون - صرف صحي مع
 الالتزام بسداد المستحقات المالية المترتبة عليه قبل إخلاء العين يقوم
 المستأجر تامين مقداره (٣٠٠ ثلاثمائة ريال) سعودي ويحق
 للمستأجر استرجاعها في حاله عدم اى مستحقات ماليه عليه . ١ : لا
 يحق للمستأجر أن يجري اى تغييرات في الواجهات الخارجية
 والتصميمات الداخلية إلا بعد الحصول علي إذن خطي مسبق من
 المالك . ٢ : ما يجوز للمستأجر وضع مواد ملتهبة أو مفرقة داخل أو
 خارج العين المأجره له ا وفى الطرقات مع الالتزام بقواعد الأخلاق
 العامة وإدخال محظور إلي العين وفى حاله ملاحظه ذلك يحق
 للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد وإخلاء العين فورا . ٣ : على
 الطرف الثاني الحذر عند استعمال الغاز أو الكهرباء ولو تسبب
 ذلك في إحداث حريق لا سمح الله فإن المستأجر مسئول عنه وعن
 كل الأخطار والتعويضات التي تؤثر على المبني . ٤ : عند تسليم
 الإيجار للمحصل لا يستلم المحصل المبلغ حتى يشعر المستأجر

وإعطائه سند قبض بالمبلغ المترتب عليه من الإيجارات وأي تسليم مبالغ بدون سند قبض لا يتحمل المالك أي مغالطات مالية دون ادني مسؤوليه من المالك. ٥: يقر المستأجر أنه كشف عن المكان المؤجر له وفحصه ووجد إن حالته الحاضرة صالحة تماما وسليمة من كل العيوب مع التزامه بإصلاح أي عيب يحدث أثناء مدة الإيجار ويتعهد بتسليمه صالحا من جميع العيوب كما استلمه او دفع قيمه كل ما أتلفه بصورة عامه مهما قل أو كثر ٦: إن المالك غير مسئول عن الأسباب الطارئة بسبب سد المجاري أو سقوط الأمطار أو قطع المياه والكهرباء أو ما ينتج عن ذلك. ٧: على المستأجر الالتزام بقواعد النظافة العام وعدم رمي القمامة عشوائيا بل يضعها في الأماكن المخصصة لها من قبل البلدية. ٨: تم هذا العقد بالنظر إلى شخصيه المستأجر ولا يحق له مطلقا أن يؤجر أو يتنازل عن العين المؤجرة له لشخص آخر إلا بموافقة المالك الخطية. ٩: يحق للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد واستلام العين فورا دون الرجوع إلى السلطات الحكومية إذا أخل المستأجر بأحد شروطه. ١٠: لا يحق للمالك عند إشعاره من قبل المستأجر بإخلاء العين المستأجرة المطالبة بأي مبالغ عن المدة المتبقية من انتهاء العقد بل الاتفاق بما قبضه مسبقا لو كانت عن كامل مدة العقد ويحق له مطالبه المستأجر بمبالغ الإيجارات المتأخرة من تاريخ بداية العقد وحتى تاريخ العين فقط. ١١: لا يحق للمالك مطالبه المستأجر بإخلاء العين أو زيادة الإيجار قبل انتهاء مدة العقد مهما كانت الأسباب باستثناء ما ورد في البند رقم ١٢. ١٣: في حالة عدم سداد المستأجر للإيجار المستحق عليه أو كثرت مماطلته في دفع الإيجارات ٥ أيام عن مواعده يحق للمالك

فصل الكهرباء والماء وإذا غاب المستأجر لمدة شهر بدون سداد الإيجار وترك العين المؤجرة بدون إشعار المالك فأن من حق المالك فتح واستلام العين المؤجرة فوراً مع تأجيله للغير دون الرجوع للسلطات الحكومية ويعتبر المالك غير مسئول عما يوجد داخل العين المؤجرة. ١٣: لا يحق للمستأجر أن يأوي أي شخص لا يحمل إقامة نظامية سارية المفعول أو استعمال العين عكس ما ورد في البند رقم ٢ وعند مخالفته لذلك يكون المسئول الأول والأخير أمام السلطات الحكومية. ١٤: يتعهد المستأجر الأجنبي بإحضار خطاب مصدق من كفيله بالموافقة على استئجاره للعين خلال أسبوع من تاريخ توقيع العقد وتسليمه للمالك أو من ينوب عنه للاحتفاظ به لإبرازه عند المسألة من قبل السلطات. ١٥: على المستأجر احترام الجوار وعدم إقلاق راحة المستأجرين الآخرين والابتعاد عن الشبهات وفي حاله ملاحظه ذلك يحق للمالك أو من ينوب عنه فسخ هذا العقد وأخلاء العين فوراً. ١٦: عند انتهاء التاريخ المحدد لهذا العقد وفي حاله عدم الرغبة في التجديد يكون التسليم والاستلام بين الطرفين بموجب وثيقة تثبت أن المستأجر قد سلم العين المؤجرة في حاله جيده أي بنفس الحالة التي استلمها من المالك أو من ينوب عنه. ١٧: حرر هذا العقد من ثلاث نسخ وتم الإطلاع عليه من قبل الطرفين وتفهم شروطه جيداً ووقع عليه بإرادتهم الشخصية على أن يحترم كلا منهما نصوصه وأن يحتفظ كل منهما بنسخه منه للعمل بموجبها ويعتبر ساري المفعول من تاريخ بداية العقد ولاغيا في حال الإخلال بأحد شروطه أو عدم شموله توقيع وختم المؤسسة أو التعديل أو التحريف أو الكشط. توقيع الطرف الأول (المالك)

توقيع الطرف الثاني (المستاجر)). ١. هـ وبسؤال المدعي وكالة عن زيادة بينة أجاب قائلًا: أطلب مهلة أسبوعين لإحضارها، هكذا أجاب. وفي يوم الأحد الموافق: ١٤/٠٨/١٤٣٤ هـ حضر المدعي وكالة: ... المثبت حضوره في جلسة سابقة ولم يحضر المدعى عليه ... ولا من يمثله رغم أن البلاغ وقع صحيحا في الجلسة السابقة وتتابع الجلسات وعدم انقطاعها، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أحضر للشهادة وأدائها:، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: ... وهو من مواليد عام: ١٣٧٠ هـ ومتقاعد عن العمل بعد أن كان ... ويسكن ... بجدة وليس له قرابة بطريق النزاع و.....، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: ... وهو من مواليد عام: ١٤١٧ هـ ويدرس في المرحلة الثانوية ويسكن في حي ... بجدة والمدعي عمه وبسؤالهما عما لديهما شهدا قائلين: (نشهد لله أن المدعى عليه قد استأجر العقار محل النزاع من المدعي أصالة وهو متغيب عن العقار منذ أكثر من سنة، ومنقطة أخباره، كما أنه مستأجر للعقار محل النزاع لمدة سنة اعتبارا من تاريخ: ١٥/٨/١٤٣١ هـ وأنه لم يسلم أجره العقار محل النزاع منذ عامين أو أكثر)، هكذا شهدا. وبسؤالهما عن كيفية تحملهما للشهادة أجابا قائلين: إننا ذهبنا للعقار محل النزاع ولا نجد فيه أحدا، وبالنسبة لتسليمه للأجرة فهذا مستفيض، هكذا أجابا. وعدلا في ضبط القضية حسب الأصول الشرعية. وفي يوم الإثنين الموافق: ١٠/١١/١٤٣٤ هـ حضر:، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: ... ولم يحضر المدعى عليه: ... ولا من يمثله رغم أن البلاغ وقع صحيحا في جلسة سابقة وتتابع الجلسات ولم تنقطع،

ونظراً لوصول القضية لهذا الحد فقد أفهمت المدعي بأن عليه اليمين استظهاراً لصحة دعواه، فاستعد فذكرته خطر اليمين الفاجرة، ويقول النبي - صلى الله عليه وسلم -: (من حلف على يمين هو فيها فاجر ليقتطع بها مال امرئ مسلم لقي الله وهو عليه غضبان) رواه مسلم، فاستعد للحلف فأذنت له فحلف قائلاً: (أقسم بالله العظيم أن المدعى عليه: ...منقطعة أخباره، وأنه قد استأجر عقاري الموصوف في الدعوى بقيمة قدرها ثمانية عشر الف ريال سنويا اعتباراً من تاريخ ١٥/٨/١٤٣١هـ تسدد على قسطين كل قسط تسعة الاف ريال، وأنه لم يسدد لي من أجرة العقار محل النزاع سوى مبلغاً قدره خمسة الاف ريال، وأنه قد مكث في العقار محل النزاع خمسة اشهر فقط ثم غاب)، هكذا حلف. فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه قد تبلغ تبليغاً يسوغ معه سماع الدعوى وفقاً للمادة ١٨/ط من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، ولأن الإجارة عقد لازم، وبناء على شهادة الشاهدين المعدلة حسب الأصول، والمتضمنة: أن المدعى عليه قد استأجر العقار الموصوف في الدعوى من المدعي لمدة سنة تبدأ من: ١٥/٨/١٤٣١هـ وأن المدعى عليه متغيب عن العقار منذ أكثر من سنة ومنقطعة أخباره وأنه لم يسدد أجرته منذ سنتين وأكثر. ا.هـ ولأن الأصل استصحاب شغل الذمة بالأجرة بموجب العقد، ولأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة أمر محرّم شرعاً؛ لقول النبي - صلى الله عليه وسلم -: (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه)، وقوله: (إن دمائكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام)، كما انه - أيضاً - ضرر بالغ على المدعي والمدعى عليه؛ أما المدعي فلأجل بقاء عينه

محبوسة بدون أجره، وأما المدعى عليه فلأجل أن الأجرة تحسب عليه من غير استفادة للعقار، وقد جاءت الشريعة الغراء برفع الضرر، فقد قال النبي - صلى الله عليه وسلم - (لا ضرر ولا ضرار) رواه الإمام أحمد، وللقاعدة الفقهيّة: (الضرر يُزال)، ولأن للحاكم ولاية على مال الغائب ويجوز الحكم عليه وعلى المستتر والممتنع ولو كان في البلد [ينظر: الفروع ٢٦٨/١١، الإنصاف ٢٤٩/١١، كشاف القناع ٢٥/٤]، وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذيّة، وبما أنّ الغائب تُسمع عليه البيّنة ويُقضى بها، لذلك كله فقد أمرت بفتح العقار محل النزاع، وحصر موجوداته، وبيع ما لا يمكن حفظه، وإيداع ثمنه في بيت المال، وتسليم الشقّة للمدعى، وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم قرر المدعى قناعته بالحكم، أما المدعى عليه فسوف يبلغ بالحكم وله الاعتراض بطلب الاستئناف خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من تاريخ تبليغه بنسخة الحكم، وإذا تأخر عن هذه المدّة - مع تبليغه لشخصه بنسخة الحكم - سقط حقه في الاعتراض بطلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعيّة، وإذا تبلّغ لغير شخصه ولم يقدم اعتراضه أو تعذر تبليغه رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه حسب التعليمات، والغائب على حجته متى حضر. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ١٠/١١/١٤٣٤هـ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد: فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل

بعدد ٣٤٣٥٦٢٥٨ وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ضد
في دعوى إخلاء عقار المحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم
وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم والغائب على حجته
وبالله تعالى التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٢٥٦٠٢ تاريخه: ٢٤/٩/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٣٣٣٠٥٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٨٥٥٤٦ تاريخه: ٢٣/١٢/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - شيول مسروق - حكم سابق بالتسلم - مطالبة اجره مدة
 بقاء شيول لدى مشريه - الخراج بالضمان - العين في ضمان المدعى
 عليه - الحكم برد دعوى المدعي.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١- ما روي عن عائشة رضي الله عنها أن رجلا ابتاع غلاماً فأقام عنده ما شاء الله أن يقيم ثم وجد به عيباً فخاصمه إلى النبي صلى الله عليه وسلم فقال الرجل يا رسول الله قد استغل غلامي فقال النبي عليه الصلاة والسلام (الخراج بالضمان) ، أخرجه الترمذي وأبو داود في سننهما وغيرهما .

٢- قال الإمام السيوطي تعليقا على قاعدة (الخراج بالضمان) في كتابه الأشباه والنظائر: قال أبو عبيد : الخراج في هذا الحديث غلة العبد يشتره الرجل فيستغله زمانا ، ثم يعثر منه على عيب دلسه البائع ، فيرده ، ويأخذ جميع الثمن . ويفوز بغلته كلها ؛ لأنه كان في ضمانه ، ولو هلك هلك من ماله ، انتهى .

٣- وكذا قال الفقهاء : معناه ما خرج من الشيء : من غلة ، ومنفعة ، وعين ، فهو للمشتري عوض ما كان عليه من ضمان الملك ، فإنه لو تلف المبيع كان من ضمانه ، فالغلة له ، ليكون الغنم في مقابلة الغرم . انتهى .

ملخص القضية

ادعى المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه صدر له حكم يقضي بأن الشيول الذي بحوزة المدعى عليه ملكه لذا فيطلب تقدير أجره فترة بقاءه في يد المدعى عليه وإلزامه بدفعه له ، أقر المدعى عليه بأنه صدر عليه حكم يلزمه بتسليم الشيول الذي بحوزته للمدعي إلا أنه دفع بأنه لم يسرقه منه بل تعرض لنصب واحتيال حيث قام بشرائه من شخص ظهر فيما بعد بأن المستند الذي اعتمد عليه مزور لذا فيطلب صرف النظر عن دعواه ، جرى الاطلاع على الحكم السابق الملزم للمدعى عليه بتسليم العين للمدعي بعدما ظهر تزوير الوثيقة - لأن المدعى عليه وكالة قد أقر بصحة ما ذكره المدعى وكالة من دخول المعدة المدعى بها في حيازة موكله بطريق مشروع «بالشراء ممن ادعى ملكيته لها» ، وأنه تعرض للنصب والاحتيال ، ولما روي عن عائشة رضي الله عنها أن رجلا ابتاع غلاماً فأقام عنده ما شاء الله أن يقيم ثم وجد به عيباً فخاصمه إلى النبي صلى الله عليه وسلم فقال الرجل يا رسول الله قد استغل غلامي فقال النبي عليه الصلاة والسلام (الخراج بالضمآن) ، أخرجه الترمذي وأبو داود في سننهما وغيرهما ، قال الإمام السيوطي تعليقا على قاعدة (الخراج بالضمآن) في كتابه الأشباه والنظائر: «قال أبو عبيد: الخراج في هذا الحديث غلة العبد يشتريه الرجل فيستغله زمانا ، ثم يعثر منه على عيب دلسه البائع ، فيرده ، ويأخذ جميع الثمن . ويفوز بغلته كلها ، لأنه كان في ضمانه ، ولو هلك هلك من ماله ، انتهى ، وكذا قال الفقهاء : معناه ما خرج من الشيء: من غلة ، ومنفعة ،

وعين ، فهو للمشتري عوض ما كان عليه من ضمان الملك ، فإنه لو تلف المبيع كان من ضمانه ، فالغلة له ، ليكون الغنم في مقابلة الغرم» انتهى ، ولأن المعدة طيلة بقائها في يد المدعى عليه أصالة في ضمانه وليست في ضمان مالكها ، وقد نهى النبي عليه الصلاة والسلام عن ربح ما لم يضمن ، ولكل ما تقدم فقد حكمت الدائرة برد دعوى المدعي وكالة وأخلت سبيل المدعى عليه أصالة منها ، بعرض الحكم على المدعي وكالة قرر اعتراضه عليه فأفهم بالتعليمات ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٩/٢٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة الواحدة والنصف ، حضر حامل السجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالدمام برقم ٣٤٢٠٥ في ١٤٣٢/٧/٦ هـ عن حامل السجل المدني رقم والتي تخوله حق المطالبة والمرافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوى انتهى مضمونها ، وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٤١٢٧٧٢٨٦ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢١ هـ قائلًا في دعواه عليه : إنه لموكلي شيول حجم ٢٩٦٦

نوع ويحمل رقم الهيكل ... صنع عام ١٩٧٦ م ، وقد فقده موكلي واتضح أنه مسروق ووجده بحوزة المدعى عليه أصالة وتقدم موكلي بدعوى انتهت بالحكم بإلزام المدعى عليه أصالة بتسليم الشيول لموكلي وذلك بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٣٢٦٨٦٢ في ٢٠/١١/٤٣٢ هـ ، ونظرا لأن الشيول كان بحوزة المدعى عليه من تاريخ ٢٥/٦/٤٣٢ هـ إلى تاريخ تسليمه لنا في ٤/٥/٤٣٣ هـ ونظرا لأن أجرة الشيول اليومية ثمانمائة ريال لذا فأطلب إلزام المدعى عليه أصالة بأجرة الشيول مدة بقائه لديه والبالغ قدرها مائتان وأربعون ألف ريال هذه دعواي ، وبعرض ما جاء في الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا : ما جاء في دعوى المدعي وكالة كله صحيح ، ولكن موكلي غرر به حيث أنه اشترى الشيول من شخص يدعى بمبلغ قدره مائة وثلاثون ألف ريال ، ولدي مبيعة موقعة بذلك ، وقد قدم لي ما يثبت شراءه للشيول من مالكه المدعي أصالة ، واتضح فيما بعد أن المستند الذي قدمه لنا ...مزور وغير صحيح ، ومثبت ذلك بالصك المشار إليه في الدعوى ، وقد تقدم موكلي بدعوى ضد لا زالت قيد النظر ، وبناء عليه فإن موكلي مغرر به ووقع ضحية نصب واحتيال لذا فإن موكلي غير مستعد بدفع الأجرة المدعى بها هكذا أجاب ، وبعرض ما جاء في جوابه على المدعي وكالة أجاب قائلًا ما ذكره المدعي وكالة من أنه اشترى الشيول بناء على مبيعة مزورة ، وأنه قد وقع ضحية نصب واحتيال صحيح ، والبائع المسمى لا يعرف له مكان ولا هوية ولم نجد عنه معلومات ، ولكن موكلي يطلب بإلزامه بأجرة الفترة التي بقي فيها الشيول

تحت تصرفه هكذا أجاب ، فأفهمت المدعى وكالة بأن وكالته لا تخوله الإقرار عن موكله فأجاب قائلاً أطلب إمهالي لإبلاغ موكلي بالحضور أو تزويدي بوكالة تخولني الإقرار هكذا قرر ثم جرى الاطلاع على الصك المشار إليه في الدعوى فوجدته تضمن تبين تزوير المستند المتضمن المبايعة من المدعى أصالة للمدعو ... ، وتضمن الحكم على المدعى عليه بتسليم الشيول المدعى به للمدعى اهـ ، ثم رفعت الجلسة لإمهال المدعى وكالة إلى يوم الخميس الموافق ٢٤/٩/١٤٣٤هـ الساعة الواحدة . وفي الموعد المحدد حضر المدعى وكالة وقدم وكالته عن موكله الصادرة من كاتب العدل بالحرجة برقم ٣٣ في ٢٣/٩/١٤٣٤هـ الجلد ١١٦ والمخول له فيها بالإقرار والإنكار وقبول الأحكام والاعتراض عليها فيما يخص الشويل الخاص به انتهى مضمونها ، كما حضر المدعى عليه وكالة ، فجرى عرض ما سبق ضبطه عليهما فصادقا عليه ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وما قرره الطرفان ، وبما أن المدعى عليه وكالة قد أقر بصحة ما ذكره المدعى عليه وكالة من أن دخول المعدة المدعى بها في حيازة موكله كان بطريق مشروع بالشراء ممن ادعى ملكيته لها ، وأنه تعرض للنصب والاحتيال ، ولما روي عن عائشة رضي الله عنها أن رجلاً ابتاع غلاماً فأقام عنده ما شاء الله أن يقيم ثم وجد به عيباً فخاصمه إلى النبي صلى الله عليه وسلم فقال الرجل يا رسول الله قد استغل غلامي فقال النبي عليه الصلاة والسلام (الخراج بالضمنان) ، أخرجه الترمذي وأبو داود في سننهما وغيرهما ، قال الإمام السيوطي تعليقا على قاعدة (الخراج بالضمنان) في كتابه الأشياء والنظائر: « قال أبو

عبيد: الخراج في هذا الحديث غلة العبد يشتريه الرجل فيستغله زمانا، ثم يعثر منه على عيب دلسه البائع، فيرده، ويأخذ جميع الثمن. ويفوز بغلته كلها؛ لأنه كان في ضمانه، ولو هلك هلك من ماله، انتهى، وكذا قال الفقهاء: معناه ما خرج من الشيء: من غلة، ومنفعة، وعين، فهو للمشتري عوض ما كان عليه من ضمان الملك، فإنه لو تلف المبيع كان من ضمانه، فالغلة له، ليكون الغنم في مقابلة الغرم» انتهى، ولأن المعدة طيلة بقائها في يد المدعى عليه أصالة وهي في ضمانه وليست في ضمان مالكها، وقد نهى النبي عليه الصلاة والسلام عن ربح ما لم يضمن، ولكل ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعى وكالة وأخلت سبيل المدعى عليه أصالة منها، وبعرض الحكم على المدعى وكالة قرر اعتراضه عليه مستعدا بتقديم لائحة اعتراضية، فأفهم بأنه سيتم تسليمه نسخة من صك الحكم حالا، وله تقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ هذا اليوم، وإذا لم يتقدم باعتراضه خلالها سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية ففهم ذلك، وختمت الجلسة الساعة الواحدة والنصف، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٩/٢٤هـ

الحمد لله وحده وبعد.. فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الجزائية الأولى بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٣٩٠٥٠٢٤ وتاريخ ١٣/١١/١٤٣٤هـ والمرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة/..... برقم ٣٤٣٢٥٦٠٢ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢٤هـ

والخاص بدعوى / ، ضد /، وموضوعها أجرة
شبول، وانتهت الدراسة والتدقيق بالمصادقة على الحكم لعدم
موجب الملاحظة ، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٤٣١١٢٨١ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٣٦٠٨٧٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٢٥١٠٥٠٦٥ تاريخه: ١٤٣٥/١/٤ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - أيجار منتهي بالتملك - مطالبة بتسليم سيارة بديلة ورفع اسم من القائمة السوداء وتعويض عن ضرر - دفع المدعى عليها بفسخ العقد والمطالبة بأجرة - رد دعوى المدعي والزامه بدفع أجرة فترة بقاء السيارة بيده ورفع اسمه من القائمة بعدها.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قول الله تعالى: « يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ».
٢. قول النبي صلى الله عليه وسلم: «المسلمون على شروطهم» أخرجه الترمذي وأبو داود.
٣. قول النبي صلى الله عليه وسلم: « البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه» أخرجه الترمذي وقال العمل عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه.
٤. قال البهوتي في الروض المربع: «وهي أي الإجارة عقد لازم من الطرفين لأنها نوع من البيع فليس لأحدهما فسخها لغير عيب أو نحوه، فإن أجره شيئاً ومنعه أي منع المؤجر المستأجر الشيء المؤجر كل المدة أو بعضها بأن سلمه العين، ثم حوله قبل تقضي المدة فلا شيء له من الأجرة لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة، فلم يستحق شيئاً، وإن بدأ الآخر أي المستأجر فتحول قبل انقضائها أي

انقضاء مدة الإجارة فعليه جميع الأجرة لأنها عقد لازم ، فترتب مقتضاها ، وهو ملك المؤجر الأجر والمستأجر المنافع ... وإن وجد المستأجر العين معيبة أو حدث بها عنده عيب - وهو ما يظهر به تفاوت الأجر- فله الفسخ إن لم يزل بلا ضرر يلحقه وعليه أجرة ما مضى لاستيفائه المنفعة فيه وله الإمضاء مجاناً والخيار على التراخي».

ملخص القضية

أقام المدعى على الشركة المدعى عليها دعوى يطالبها بتسليمه سيارة بدليه للسيارة التي اشتراها منها وتعرضت لحادث وقام بتسليمها إلى الشركة وتعويضه عن الخسائر التي لحقت به على حسب ما تقدره المحكمة ودفعت الشركة بأن العقد المبرم بينهما هو عقد إيجار مع وعدة بهبة وليس عقد بيع وطلبت إلزام المدعى بسداد باقي المستحق عليه من قيمة الإيجار غير المدفوع والشرط الجزائي وبعد النظر قررت المحكمة إلزام المدعى بسداد مبلغ وقدره ألفان وخمسمائة واثان وستون ريالاً وثمانون هللة قيمة أجرة مستحقة وكذلك مبلغ ستة عشر ألفاً وثمانمائة وأربعة وعشرون ألف ريال قيمة شرط جزائي وألزمت المدعى عليها بعد سداد المبلغ برفع اسمه من شركة ... وردت ما عدا ذلك من طلبات وقد اعترض المدعى عليها على الحكم ، جرى التصديق من محكمة الاستئناف

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٣٣٦٠٨٧٤ وتاريخ ٢٥/٠٥/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٩٨٨٨١٥٣ وتاريخ ٢٥/٠٥/١٤٣٣هـ ففي يوم السبت الموافق ١٠/٠٨/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٢ وفيها حضر المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن سعودي بموجب سجل مدني رقم بوكالته عن اصالة عن نفسه وبصفته مدير وشريك في شركة بموجب قرار الشركاء الموثق من كاتب العدل المكلف بالعرفه التجارية الصناعية بجده برقم ١١٥ صحيفه رقم ١٢٠ مجلد ١٨ / ش / م في ٠٦ / ٠٢ / ١٤٢٩ هـ والموثق عقد تاسيسها لدى كاتب عدل الغرفه التجارية برقم ١٨١ صحيفه رقم ١٨٣ مجلد ١٠ / ش / م في ٠٣ / ٠٢ / ١٤٢٨ هـ والسجل التجاري رقم في ٠٨ / ٠٧ / ١٤٢٨ هـ بالوكاله رقم ٥٣٨٣٢ في ٠٢ / ٠٦ / ١٤٣٠ جلد ٨٤٧١ الصادره من هذه الاداره وبصفته صاحب مؤسسة بموجب سجل تجاري رقم ٤٠٣٠٠٦٥١٢٧ في ١١ / ٩ / ١٤٠٩ هـ بالوكاله رقم ٥٢٧٤٩ في ٢٩ / ٠٥ / ١٤٣٠ هـ الجلد ٨٤٦٠ صادره من هذه الاداره وبصفته صاحب مؤسسة ... لنقل الحجاج فرع سجل تجاري

رقم في ١٠ / ١٠ / ١٤١٩ هـ بالوكالة رقم ٥٢٧٣٥
 في ٢٩ / ٠٥ / ١٤٣٠ هـ ت الجلد ٨٤٦٠ الصادره من هذه الاداره ،
 قائلاً : لقد قمت بشراء سيارة من نوع موديل ٢٠١٢م بنظام
 التأجير المنتهي بالتمليك بمبلغ وقدره مائة وأربعون الف ريال
 بأقساط شهري بمبلغ الفان ومائة ريال ، وقد وقع حادث سير في
 ١١ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ وتم إدانة الطرف الآخر بنسبة ١٠٠٪ ، وقد سلمت
 السيارة للمدعى عليها في ٢٥ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ وحيث أن العقد ينص
 على إعطائي سيارة بديلة ولم يتم ذلك ، وباعت المدعى عليها
 سيارتي دون الرجوع لي ، وطالبتني المدعى عليها بفرق سعر البيع
 وقدره خمسون ألف ريال ، وقد تكبدت من الخسائر جراء هذا
 التصرف ، وحرمانى من الاستفادة سيارة بديلة نتيجة ذلك الحادث ،
 وإدراج اسمي في القائمة السوداء لدى شركة (...) وتعطيل جميع
 مصالحى المالية ، ومنذ ٢٥ / ١٠ / ١٤٣٢ هـ وحتى اليوم وأنا محرم
 من التنقل بسيارتي الخاصة ، واعتمدت في ذلك على النقل العام ،
 أطلب إلزام المدعى عليها بإعطائي سيارة بديلة ، وتعويضى عن
 خسائري بحسب ما يراه فضيلتكم . هذه دعواي . وبسؤال المدعى
 عن العقد المبرم بين الطرفين وتقرير الحادث قال : ليس لدي
 نسخة من العقد ، والمدعى عليها ممتنعة من تسليمي نسخة منه
 ، وكل ما يخص الحادث سلمته للمدعى عليها . ويعرض ذلك على
 المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد . ثم رفعت الجلسة
 لذلك . وفي يوم الاثنين الموافق ١٨ / ٠٩ / ١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة
 الساعة ٣٠ : ١٠ وفيها حضر المدعى وحضر سعودي الجنسية
 بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن

..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم
 بصفته وكيلا عن بالوكالة رقم
 ٥٢٧٤٩ في ٢٩ / ٥ / ١٤٣٠ هـ جلد ٨٤٦٠ صادرة من كتابة عدل
 الثانية شمال محافظة جدة بصفته صاحب مؤسسة
 سجل تجاري رقم في ١١ / ٩ / ١٤٠٩ هـ وبصفته وكيلا
 عن بالوكالة رقم ٥٢٧٣٥ في ٢٩ / ٥ / ١٤٣٠ هـ جلد
 ٨٤٦٠ صادرة من كتابة عدل الثانية شمال محافظة جدة بصفته
 صاحب مؤسسة لنقل الحجاج فرع مؤسسة
 سجل تجاري رقم ٠٠ في ١٠ / ١٠ / ١٤١٩ هـ وبصفته
 وكيلا عن بالوكالة رقم ٥٣٨٣٢ في ٢ / ٦ / ١٤٣٠ هـ
 جلد ٨٤٧١ صادرة من كتابة عدل الثانية شمال محافظة جدة
 بصفته مدير وشريك في شركة سجل تجاري رقم
 وتاريخ ٨ / ٧ / ١٤٢٨ هـ ، بموجب الوكالة الصادرة
 من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٤٥٩٠ وتاريخ
 ١٦ / ١ / ١٤٣١ هـ جلد ٩١٩٢ ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب
 الوكيل السابق الإمهال من أجله قدم مذكرة هذا نصها : بدأ
 المدعي دعواه بداية خاطئة عندما قال أنه اشترى من المدعى عليها
 سيارة بايجار منتهي بالتملك . والحقيقة أنه لم يشتري وإنما استأجر
 السيارة بموجب عقد تأجير مع الوعد بالهبة . فهو لم يملك السيارة
 وهو مجرد مستأجر . وأرفق صورة العقد المحرر بين الطرفين بتاريخ
 ١٧ / ٤ / ٢٠١١ م . (صورة عقد تأجير مع الوعد بالهبة (وقد تسلم
 المدعي السيارة المؤجرة بتاريخ ٢٠ / ٤ / ٢٠١١ م وظل ينتفع بها حتى
 سحبت المدعى عليها السيارة وفسخت العقد بعد استعمال مدته

(٦) أشهر، وسبب الفسخ أن المدعى أثناء حيازته للسيارة توقف عن دفع أقساط الأجرة المتفق عليها في العقد. ولم يسدد سوى أربعة أقساط وجزء من القسط الخامس بمجموع ١٤,٧١٠ ريال وتوقف عن الدفع بتاريخ ٢٠١١/٩/١ م. وتطبيقاً لنص المادة ١/١٥ من العقد التي تعدد الإخلالات التي تجيز للمؤجر فسخ العقد ومنها عدم سداد أقساط الأجرة الشهرية في مواعيدها، قامت المدعى عليها بسحب السيارة وفسخ العقد بتاريخ ٢٠١١/١٢/٢٩ م وبذلك يكون العقد قد انتهى بالفسخ وفقاً لحكم المادة ١٦ من العقد. ولا معنى لما جاء باللائحة الدعوى من أن العقد ينص على اعطاء سيارة بديلة، كما أنه لا معنى لما جاء باللائحة من أن الشركة ضربت بذلك عرض الحائط وباعت سيارة المدعى دون الرجوع إليه، فالمدعى لم يملك السيارة ولم يكن إلا مستأجراً لها. ولا سند من شرع أو نظام أو عقد لما يطلبه المدعى في لائحة دعواه من اعطائه سيارة بديلة وتعويض الخسائر المترتبة على ذلك. لهذا الأسباب تطلب موكلتي صرف النظر عن دعوى المدعى. ووفقاً لما تنص عليه المادة ١٤ من العقد، تطلب الشركة المدعية الحكم بإلزام المدعى بأن يدفع لها المبالغ الآتية: أجرة السنة الأولى ٥٠,٤٧٢ ريال (مادة ٣/١٤ - أ من العقد) قيمة (٨) أقساط شهرية ٢,١٠٣٩٨ = ١٦,٨٢٤ ريال (مادة ٣/١٤ - ج من العقد) المجموع ٦٧,٢٩٦ ريال، يخصم ما سبق سداده من أقساط ١٤,٧١٠ ريال، صافي المستحق في ذمة المدعى ٥٢,٥٨٦ ريال، ويثبت العقد المرفق صورته أن المدعى تسلم نسخة عند التوقيع فليس صحيحاً أن المدعى عليها ممتنعة عن تسليمه صورة العقد. وتطلب الشركة المدعى عليها الحكم بإلزام المدعى

بأن يدفع لها مبلغ ٥٢,٥٨٦ ريال المستحق في ذمته وفقاً لأحكام العقد وصرف النظر عن دعوى المدعى لعدم صحتها . وبعرض ذلك على المدعى قال : أطلب الإمهال للرد . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الاثنين الموافق ١٦/١٠/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ وفيها حضر الطرفان ، وقدم المدعى مذكرة مكونة من ورقتين وعدد ثمان مرفقات ، وتتضمن أن السيارة المستأجرة محل الدعوى مأمّن عليها تأميناً شاملاً والحادث وقع في ١٠/١١/١٤٣٢ هـ بنسبة خطأ ١٠٠٪ على الطرف الآخر ، وتسلمت المدعى عليها السيارة في ٢٤/١١/١٤٣٢ هـ بقصد إصلاحها على التأمين ، وقامت المدعى عليها ببيع السيارة في ٤/٢/١٤٣٣ هـ بعد فسخ العقد من طرفهم ، تم إدراج اسم المدعى في القائمة السوداء لدى شركة سمه ، وأنه لم يتأخر في سداد الأجرة قبل الحادث ، وأن آخر أجرة دفعها قبل الحادث بشهر ، ويطلب تعويضه عن الضرر المادي والمعنوي الذي وقع عليه جراء بيع السيارة وإدراج اسمه في شركة سمه ، وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الأربعاء الموافق ١٠/١١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١٠ وفيها حضر الطرفان ، وقدم المدعى عليه وكالة مذكرة هذا نصها :

١. لا علاقة للحادث الذي وقع للسيارة ونسبة الخطأ بفسخ العقد وسحب السيارة ، فقد ادخلت السيارة الورشة بعد الحادث وتم إصلاحها وانتهى الإصلاح على حساب التأمين واتصلت الورشة بالمدعى وأشعرته بأن السيارة معدة لاستلامها وطلبت حضوره لاستلامها ولكنه رفض الاستلام .

٢. كان آخر قسط سدده المستأجر هو القسط رقم (٤) استحقاق ٢٠١١/٨/١ ومبلغ ٠١ ريال جزء من القسط رقم (٥) استحقاق ٢٠١١/٩/١ م ، وكان هذا السداد بتاريخ ٢٦/٩/٢٠١١ م

٣. وتوقف المدعي عن سداد الأقساط بعد ذلك ، وعندما وقع الحادث للسيارة وادخلها الصيانة وتم اصلاحها وأشعرته الصيانة ورفض استلامها ، قامت شركة أقساط عن طريق مندوبها بالاتصال به لحثه على سداد الأقساط واستلام السيارة ولكنه رفض استلام السيارة أو سداد الأقساط وكانت اجابته «سيارتكم في الورشة ولا أريدها - سيارتكم عندكم» وأرفق مع هذا صورة من بطاقة المتابعة وصورة من مذكرة نائب مدير التحصيل المقدمة إلى نائب المدير العام للشركة (مستند رقم ١- صورة بطاقة متابعة) (مستند رقم ٢- صورة مذكرة نائب مدير التحصيل).

٤. ولما كان التأخير في دفع الأقساط قد بلغ خمسة شهور ، فضلاً عن افصاح المدعي بأنه لا يريد استلام السيارة فقد استعملت المدعى عليها حقها في فسخ العقد وفقاً لما تقضي به المادة ٢/١٤ من العقد ، من حق الشركة في فسخ العقد إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط ايجاري مستحق من أقساط الايجار لمدة ٦٠ يوماً من تاريخ الاستحقاق ، والمستأجر لم يكن فقط متأخراً في سداد الأقساط ولكنه أفصح عن أنه لا يريد السيارة ورفض استلامها.

٥. ما ذهب إليه المدعي من «أن العقد هو بيعتين في بيعه وهو يعارض قواعد الشرع وما ذكره من أن سماحة مفتي المملكة وفضيلة الشيخ/ ابن منيع قد افتيا بذلك» ، لا يخلو من جرأة على أحكام

وقواعد فقهية ينبغي أن تترك لمن تؤهله امكانياته للخوض فيها . وقد أرفق المدعي بمذكرته صورة بيان من اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والافتاء بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك ، كما أرفق صورة فتوى صادرة عن مركز الفتوى بالقرار رقم ١١٠ (٤/١٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وهي التي ميزت بين صور جائزة وصور ممنوعة للإيجار المنتهي بالتمليك . ولو أنصف المدعي وحاول تفهم الفتوى لأدرك أن العقد الذي يطعن ببطلانه يدخل في الصورة الجائزة . وليس أدل على ذلك من أن نموذج العقد الذي يطعن ببطلانه معتمد من قبل الهيئة الشرعية المكونة من كل من العلماء الاجلاء فضيلة الشيخ عبد الله بن منيع فضيلة الشيخ يوسف الفراج من ذلك يتبين أنه لا أساس لدعوى المدعي ولا أحقية له في شيء مما يطلبه . فالمدعى عليها فسخت العقد وفقاً لأحكامه لتأخر المدعي في سداد الأقساط وافصاحه عن أنه لا يريد السيارة ، وبعد الفسخ واسترداد المدعى عليها حيازة السيارة فمن حقها أن تبيعها وتتصرف فيها تصرف المالك في ملكه ، والمدعي لم يكن مالكا للسيارة .

ليس ذلك فقط ، بل أن المدعى عليها تطلب الحكم بإلزام المدعي بالمبالغ الآتية وفقاً لما تنص عليه المادة ١٤ من العقد :

أجرة السنة الأولى ٥٠,٤٧٢ ريال (مادة ٣/١٤ - أ من العقد) قيمة (٨) أقساط شهرية ٨ - ٢,١٠٣ = ١٦,٨٢٤ ريال (مادة ٣/١٤ - ج من العقد) المجموع ٧,٢٩٦ ريال يخصم ما سبق سداده من أقساط ٨,٥١٣ ريال صافي المستحق في ذمة المدعي ٥٨,٧٨٣ ريال وقد ورد خطأ في مذكرتنا رقم ١١٢٣٥ وتاريخ ١٨/٩/١٤٣٣ هـ أن ما سبق

سداده ٤٠٧١٠ ريال والصحيح ٨٠٥١٣ ريال كما هو مذكور أعلاه . وتطلب الشركة المدعى عليها صرف النظر عن دعوى المدعي لعدم صحتها ، والحكم لها بمبلغ ٥٨٠٧٨٣ ريال المستحق في ذمته وفقاً لأحكام العقد . وبعرضه على المدعي قال : أطلب الإمهال للرد . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم السبت الموافق ٢٢/٠٧/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ١٠ وفيها حضر المدعي

وحضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبصفته وكيلًا عن بشخصه وبصفته صاحب مؤسسة سجل تجاري رقم ٥١٣٧٠٦٠٣٠٤ في ١١/٩/١٤٠٩ هـ بالوكالة رقم ٥٢٧٤٩ في ٢٩/٥/١٤٣٠ هـ جلد ٨٤٦٠ الصادرة عن كتابة عدل جدة الثانية ، وبصفته صاحب مؤسسة ... لنقل الحجاج فرع مؤسسة سجل تجاري رقم في ١٠/١٠/١٤١٩ هـ بالوكالة رقم ٥٢٧٣٥ في ٢٩/٥/١٤٣٠ هـ جلد ٨٤٦٠ الصادرة عن كتابة عدل جدة الثانية ، وبصفة موكل مدير وشريك في شركة بموجب قرار الشركاء الموثق من كاتب العدل المكلف بالعمل لدى الغرفة التجارية الصناعية بمحافظة جدة برقم ١٨١ صحيفة رقم ١٨٣ مجلد ١٠/ش/م في ٣/٢/١٤٢٨ هـ والسجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٧١٢٢٦ في ٨/٧/١٤٢٨ هـ بالوكالة رقم ٣٤١٨٢٥٢٤ وتاريخ ٨/٤/١٤٣٤ هـ الصادرة من كاتب العدل المكلف بالغرفة التجارية الصناعية بمحافظة جدة ، وبسؤال المدعي عما طلب الإمهال من أجله قدم مذكرة هذا نصها : تأسيسا على ما سبق ذكره

بمذكرتي المحررة في ١٦/١٠/٤٣٣هـ وبناء على ما ورد بمذكرة الجهة المدعى عليها المقدمة بجلسة ١٠/١١/٤٣٣هـ اقدم لفضيلتكم ما يلي:

١. ذكر ممثل الجهة المدعى عليها بأنني قد رفضت استلام سيارتي بعد اصلاحها وهذا قول مرسل لا صحة له وبلا دليل او سند.

٢. ذكروا انني متأخر في دفع الاسقاط مما استدعى اتخاذ ذلك ذريعة المصادرة والبيع وهذا ليس بصحيح مطلقا فعند ادخال سيارتي ورشة الجهة المدعى عليها لم يكن على أي قسط متأخر بل مستحق على قسط فقط وليس هناك تأخير كما ذكر وممكن الرجوع لتواريخ.

٣. اللجوء الى مصادرة السيارة وبالتالي بيعها دون اتباع اجراءات نظامية بتوجيه انذارات وبالرفع للجهات الحكومية المختصة او توجيه انذارات محررة لي بالتاريخ ومسببه فان فعل ذلك تسلطا وتطبيق للنظام تعسفا وباستخدام وسائل الجبر والإكراه.

٤. يا صاحب الفضيلة كيف تصادر سيارتي وأطالب بتسديد مبلغ ٥٨٧٨٢ ريال ثمانية وخمسون الف وسبعمائة وثلاثة وثمانون ريال .

أليس ذلك يدل على الغل وأكل الاموال بالباطل. أليس ذلك خارج عن نطاق المعقول وأي إجراءات وتخطيء المنطق وقواعد التعامل

٥. بالعودة يا صاحب الفضيلة لما ذكره المدعى عليه بأنه يطالب بمبالغ تفاوتت واختلفت ثلاث مرات بعدة ارقام مختلفة مما يدل ذلك على انه يريد الكيد وفيه فجور في الخصومه.

عليه اطلب: أولاً : تعويضي عن سيارتي التي تم التصرف فيها دون اجراءات رسمية نظامية بمقدار الضرر الواقع علي من تاريخ

السحب من الورشة حتى تاريخ الفصل بالدعوى بحكم مكتسب القطعية بمقدار ايجار المثل الاضطراري لذلك
ثانيا : اعطائي سيارة بديله بموديل حديث واحتساب الدفعات المقدمة لي ومواصلة الدفع والسداد حسب انظمة البيع المنتهي بالتملك .

ثالثاً : صرف النظر عن دعواهم في دفع المبلغ الذي يطالبون به مطالبه بدون وجه حق وليس لها اساس إذ لا يجوز المطالبة بشيء بدون مقابل . ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : اطلب الإمهال للرد . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الاثنين الموافق ٠٨/٠٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ حضر المدعي وحضر المدعى عليه وكالة ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من اجلة قدم مذكرة جوابية هذا نصها :

١- جاء بمذكرة المدعي أن ما ذكر عن رفضه استلام السيارة بعد اصلاحها هو قول مرسل لا صحة له وبلا دليل أو سند ، ويتجاهل اننا قد ارفقنا بمذكرتنا مستنديين يثبتان هذه الواقعة ، هما صورة بطاقة المتابعة وصورة مذكرة نائب مدير التحصيل ، وأضيف هنا لمزيد من ادلة الاثبات صورة رسالة الكترونية مؤرخة ٢٣/١/٢٠١٢ من مركز الصيانة الى مدير التحصيل بشركة اقساط تقول بحصر النص « ان السيارة جاهزة من تاريخ ٢٩/١٢/٢٠١١ وتم الاتصال على العميل وإبلاغه أن السيارة جاهزة للتسليم وإلى الآن لم يأتي العميل» فلا معنى لما يقوله المدعى من أن رفضه استلام السيارة بعد اصلاحها لا صحة له ولا دليل.

٢- ان موضوع دفع الأقساط في موعدها او تأخيرها لا يصلح للجدل فهذه أرقام وتواريخ وليس أصدق من الأرقام في الدلالة على الواقع، وكل ما جاء بمذكرتنا رقم ١١٤١٠ وتاريخ ١٠/١١/١٤٣٣ عن مدفوعات المدعي من الأقساط وتواريخها صحيح ، ويتجاهل المدعي ان فسخ العقد وسحب السيارة من الورشة وبيعها لم يتم عند ادخال السيارة الى الورشة في ٢٢/١٠/٢٠١١ ، ولكن بعد أن انتهى اصلاحها في ٢٩/١٢/٢٠١١ وبعد أنطلب من المدعي استلامها وبعد أن رفض استلامها وبعد أن رفض سداد الأقساط ، واجابته بأن «سيارتكم في الورشة ولا اريدها ؟ سيارتكم عندكم » ولم تبع السيارة إلا بتاريخ ٢٩/١/٢٠١٢ وكانت الأقساط المتأخرة خمسة أقساط.

٣- لا معنى لما جاء بمذكرة المدعي من أن مصادرة السيارة وبيعها تم دون اتباع اجراءات نظامية وتوجيه انذارات والرفع للجهات الحكومية المختصة ، لانه يتجاهل أن العلاقة بين الطرفين يحكمها وينظمها العقد المحرر بينهما ، وهو عقد ايجار لم يخرج به السيارة عن ملك شركة أقساط حتى يتكلم المدعي عن مصادرتها ، كما يتجاهل المدعي أن العقد ينص في مادته ١٤/٣-أ على التزام المستأجر بسداد إيجارات السنة الاولى والسنوات المستحقة عليه بعدها حتى تاريخ التسليم الفعلي للسيارة ، كما ينص في مادته ١٤/٣-ج على التزامه بأن يسدد ثمانية أقساط إيجارية ، وهذا هو ما تطلب الشركة المدعى عليها الحكم بالزام المدعي بسداده.

٤- ان تصحيح المدعى عليها خطأ وقع في مبلغ تطالب به لا يدل - كما ذهب المدعي - على أنها « تريد الكيد » وليس فيه « فجور

في الخصومة» وهي الاوصاف التي لم يجد المدعي حرجاً في نسبتها إلينا ، وهو ما نضرب الصفح عنه ، فغيرنا من يوصف بذلك. وأخيراً فان طلب المدعي تعويضه واعطائه سيارة بديلة لا يستند الى أي اساس شرعياً ونظامي أو عقدي ، فالمدعى عليها فسخت العقد وفقاً لأحكامه والسيارة لم تكن مملوكة للمدعي ، كما أن ما تطلب المدعى عليها الزام المدعي بدفعه لها هو تطبيق لأحكام العقد.

وتطلب الشركة المدعى عليها صرف النظر عن دعوى المدعي لعدم صحتها والحكم لها بمبلغ ٥٨,٧٨٣ ريال المستحق في ذمته وفقاً لأحكام العقد. ويعرض ذلك على المدعي قال : أكتفي بما قدمت . ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال: أكتفي بما قدمت . وبعد التأمل والاطلاع على أوراق المعاملة قررت طلب الموظف بقسم المتابعة لدى المدعى عليها فوعد المدعى عليه وكالة بإحضاره في الجلسة القادمة إن كان لا يزال على رأس العمل . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الأربعاء الموافق ٢٤/٨/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعي وحضر المدعى عليه وكالة ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الوكيل السابق بخصوص حضور موظف قسم المتابعة ... قال : إن قد ترك العمل بموجب إفادة موكلتي بخطابها المؤرخ في ٢١/٨/١٤٣٤ هـ ، وقد أحضرت معي هذا اليوم مدير قسم المتابعة سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ليحل محله . فحضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ، وقرر قائلاً :

بصفتي مدير قسم المتابعة في شركة فقد تمت مخاطبة المدعى لاستلام السيارة بعد إصلاحها من قبل الورشة بعد أن وقع عليها حادث سير ، إلا أنه رفض الاستلام بناء على إفادة الموظف لدينا سابقا ويعرضه على المدعى قال : بل الصحيح أنني لم أمتنع عن استلام السيارة ، وقد راجعت الورشة مرتين ، الأولى بعد شهر وعشرة أيام ، والثانية بعد ثلاثة أسابيع من المراجعة الأولى ، وأفادوني بأن السيارة لم تنتهي بعد . ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : لقد أدخلت السيارة للورشة في ٢٢/١٠/٢٠١١م وانتهى إصلاحها في ٢٩/١٢/٢٠١١م ، وبعد ذلك تم الاتصال على المدعى لاستلام السيارة ولكنه رفض ، وعليه فتم استخدام حق موكلتي فيفسخ عقد الإيجار وتم التصرف في السيارة بالبيع وهي ملك لموكلتي في ٢٩/١/٢٠١٢م ، والذي يثبت رفض المدعى لاستلام السيارة هو كرت المتابعة والمعد من قبل قسم المتابعة والتحصيل بمعرفة الموظف ، وكذلك إفادة المسؤول في الورشة لقسم المتابعة برسالة بالبريد الإلكتروني موجهة ل..... بأن المدعى يرفض استلام السيارة . ويعرض ذلك على المدعى قال : ليس لدي إضافة . وبسؤال الطرفين هل لديكما ما تضيفانه قالوا : لا . لذا فقد قررت قفل باب المرافعة بناء على المادة ٦٦ من نظام المرافعات الشرعية . ثم رفعت الجلسة للتأمل . وفي يوم الاثنين الموافق ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠٨ وفيها حضر المدعى وحضر المدعى عليه وكالة ، وبعد التأمل ، قررت سؤال المدعى عن الأقساط الإيجارية التي قام بدفعها للشركة

المدعى عليها قال : لا أذكرها بالتحديد ، ولا أحتفظ بشيء يفيد ذلك . فطلبت من المدعى عليه وكالة إحضار كشف حساب للعميل يفيد بما تم دفعه من أقساط إجبارية ، وإحضار المحصل أو المحاسب المسؤول عن ذلك في الجلسة القادمة وبرفقه خطاب من الشركة موكلته يفيد بأنه يعمل لديها بالصفة المذكورة أعلاه ، فوعد بذلك في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٩/٠٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١٠ وفيها حضر المدعى ، وحضر المدعى عليه وكالة ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من أجله أبرز خطابا من الشركة المدعى عليها وعلى مطبوعات شركة مؤرخ في ١٤٣٤/٨/٢٩ هـ بخصوص كشف حساب المدعى في عقد السيارة محل الدعوى والمتضمن أن المدعى سدد أربعة أقساط على النحو التالي : الأول مبلغا قدره ألفان وثلاثة عشر ريالا بالسند رقم ٢١٦١٥٩ وتاريخ ٢٣/٤/٢٠١١ م ، والثاني مبلغا قدره ألفان ومائة وعشرة ريالات بالسند رقم ٧٦٧٩٢ وتاريخ ٣٠/٦/٢٠١١ م ، والثالث مبلغا قدره ألفان ومائة ريال بالسند رقم ٧٦٧٩٣ وتاريخ ٢٧/٨/٢٠١١ م ، والرابع مبلغا قدره ألفان ومئتا ريال بالسند رقم ٧٦٧٩٤ وتاريخ ١/٨/٢٠١١ م ، (ليصبح إجمالي ما قام بدفعه العميل مبلغ وقدره ٨٥١٣ ثمانية آلاف وخمسمائة وثلاثة عشر ريال لا غير) ، وتم إرفاقه بالمعاملة ، كما أحضر المدعى عليه وكالة سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ويعمل بوظيفة محصل لدى الشركة المدعى عليها بموجب خطابها المؤرخ في ١٤٣٤/٨/٣٠ هـ الموافق ٢٠١٣/٧/٩ م والمتضمن أيضا أن المحصل

الحاضر (على علم بالمبالغ المسددة من قبل السيد وكذلك المبالغ المستحقة عليه ، وقد فوضناه بالحضور للإدلاء بإفادته فيما يخص ذلك) ، وبعرض ذلك على المدعى قال : ما ورد في كشف الحساب صحيح ، ولم أَدفع سوى ما ورد فيه . وبسؤال المدعى عليه وكالة هل هناك ضمانات قدمت من المدعى لهذا العقد وهل تم تحويل راتب المدعى لبنك حددته موكلتك وهل أخذ على المدعى كفيل غارم قال : لا يوجد من ذلك شيء . وبعرضه على المدعى قال : هذا صحيح . وبسؤال الطرفين هل لديكما ما تضيفانه قالاً : لا . فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ، وبناء على العقد المبرم بين الطرفين محل الدعوى المؤرخ في ١٧/٤/٢٠١١م ، وبناء على أن العقد المبرم بين الطرفين محل الدعوى هو عقد تأجير سيارة مع الوعد بالهبة ، وبناء على المادة الثالثة من العقد والتي تنص على أن مدة الإجارة واحدا وستين شهرا تبدأ في ١/٥/٢٠١١م ، وبناء على إقرار الطرفين بوقوع حادث على السيارة محل الدعوى والعقد في ٨/١٠/٢٠١١م ، وإدخالها الورشة في ٢٢/١٠/٢٠١١م ، وبما أن المدعى عليه أقر بأن السيارة انتهى إصلاحها في ٢٩/١٢/٢٠١١م ، ودفع بأن المدعى رفض استلامها ، وعليه قامت موكلته بفسخ العقد ، وقد باعت السيارة في ٢٩/١/٢٠١٢م ، وبناء على إقرار المدعى بما تم دفعه من أقساط وقدرها ثمانية آلاف وخمسمائة وثلاثة عشر ريالاً والوارد ذكرها فيكشف حساب المدعى لدى الشركة المدعى عليها ، وبناء على المادة ١٤/٢ من العقد والتي تنص على (إذا تأخر الطرف الثاني عن سداد أي قسط إيجاري مستحق من أقساط الإيجار ، لمدة ٦٠ يوماً من تاريخ

الاستحقاق للطرف الأول أن يستوفيه من الضمانات المقدمة من الطرف الثاني أو أن يقوم بالخصم من راتبه المحول لدى البنك المحدد من قبل الطرف الأول أو يطالب الطرف الثاني أو كفيله بتسديدها مباشرة ، فإن لم يتمكن من ذلك ، أو لم تكن هذه الضمانات كافية للطرف الأول أن يفسخ العقد في المدة المتبقية منه) ، وبما أن طرفي الدعوى أقرا بعدم وجود ضمانات أو تحويل راتب لبنك معين أو كفيل غارم ، وبناء على المادة ١٤/٣/ج من العقد محل الدعوى والتي تنص على (في حال فسخ العقد أثناء السنة الأولى يلتزم الطرف الثاني - العميل - بأن يسدد إلى الطرف الأول ثمانية أقساط إيجارية أو المتبقي من قيمة العقد السنوي أيهما أقل) ، والأقساط الثمانية تساوي مبلغا قدره ستة عشر ألف او ثمانمائة وأربعة وعشرون ريالاً ، وبناء على ما قضت به المادة الرابعة من العقد من أحكام ، ومنها أن أجره السنة الأولى مبلغا قدره خمسون ألفاً وأربعمائة واثان وسبعون ريالاً ، وأن قيمة كل قسط مبلغا قدره ألفان ومائة وثلاثة ريالات ، فالأقساط الثمانية أقل من المتبقي أجره السنة الأولى ، وبناء على أن المبلغ الواجب دفعه من ٢٠١١/٥/١م وحتى ٢٠١١/١٠/١م هو عشرة آلاف وخمسمائة وخمسة عشر ريالاً ، والمدفوع من المدعي لتلك الفترة وما بعدها مبلغا قدره ثمانية آلاف وخمسمائة وثلاثة عشر ريالاً ، وبناء على أن العقد عقد إجارة ، وعقد الإجارة عقد على المنافع ، فإن تعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة فلا يستحق المؤجر الأجرة في فترة تعذر الانتفاع ما لم يكن ذلك بسبب تعدد المستأجر أو تفريطه ، لأنه لم يتسلم ما تناوله عقد الإجارة ، فلم يستحق المؤجر شيئاً ، كما قرر ذلك أهل

العلم ، ومن ذلك ما قرره صاحب الروض المربع ، ونصه (وهي أي الإجارة عقد لازم من الطرفين لأنها نوع من البيع فليس لأحدهما فسخها لغير عيب أو نحوه ، فإن أجره شيئاً ومنعه أي منع المؤجر المستأجر الشيء المؤجر كل المدة أو بعضها بأن سلمه العين ، ثم حوله قبل تقضي المدة فلا شيء له من الأجرة لأنه لم يسلم له ما تناوله عقد الإجارة ، فلم يستحق شيئاً ، وإن بدأ الآخر أي المستأجر فتحول قبل انقضاء أي انقضاء مدة الإجارة فعليه جميع الأجرة لأنها عقد لازم ، فترتب مقتضاها ، وهو ملك المؤجر الأجر والمستأجر المنافع ... وإن وجد المستأجر العين معيبة أو حدث بها عنده عيب وهو ما يظهر به تفاوت الأجر فله الفسخ إن لم يزل بلا ضرر يلحقه وعليه أجرة ما مضى لاستيفائه المنفعة فيه وله الإمضاء مجاناً والخيار على التراخي) وحيث أجازت هيئة كبار العلماء الشرط الجزائي في العقود ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ، ولحديث (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، قال أبو عيسى : العمل عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه ، لذلك كله ، فقد رددت دعوى المدعي في مواجهة المدعى عليها شركة لعدم ثبوت صحتها ، وحكمت على المدعي بدفع مبلغ قدره ألفان وخمسمائة واثنتان وستون ريالاً وثمانون هللة للمدعى عليها مقابل أجرة السيارة محل الدعوى من ٢٠١١/٥/١م وحتى تاريخ الحادث في ٢٠١١/١٠/٨م بعد خصم ما تم دفعه من قبل المدعي ، وحكمت على المدعي بدفع

مبلغ قدره ستة عشر ألفا وثمانمائة وأربعة وعشرون ريالاً للمدعى عليها مقابل الشرط الجزائي الوارد في المادة ١٤/٣/ج ، ليكون مجموع ما يدفعه المدعى للمدعى عليها مبلغاً قدره تسعة عشر ألفاً وثلاثمائة وستة وثمانون ريالاً وثمانون هللة ، وألزم المدعى عليها بعد سداد المدعى للمبلغ محل الحكم رفع اسمه من قائمة ... ، ورددت ما عدا ذلك من طلبات لعدم ثبوت موجبها . وبه حكمت . وبه قنع المدعى ، وقرر المدعى عليه وكالة الاعتراض ، وجرى تسليمه نسخة من الحكم وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً ، وإلا سقط حقه في الاعتراض ، واكتسب الحكم القطعية . وأقفلت الجلسة الساعة ١٠ : ١١ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٩/٠٢ هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة فقي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٥/٠٢/٠١ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ١ وفيها قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٣٩٨٨٨٥٣ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ وبالقرار رقم ٣٥١٠٥٠٦٥ وتاريخ ١٤٣٥/١/٤ هـ ومضمونه ما يلي: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية قررنا الموافقة على الحكم). وحتى لا يخفى جرى إثباته وأقفلت الجلسة الساعة ٢٥ : ١ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٥/٢/١ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الجزائية الخامسة بمحكمة الاستئناف في

منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة برقم (٣٣٩٨٨٨٥٣) وتاريخ ١٧/١٢/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بجدة برقم (٣٤٣١١٢٨١) وتاريخ ٢/٩/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى المدعي..... سعودي الجنسية ضد شركة..... في إتلاف ممتلكات، المحكوم فيه بما دون بباطن الصك، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية قررنا الموافقة على الحكم، واللّه الموفق، وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ...

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٤٥٠٩٣ تاريخه: ١١/٢/١٤٢٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٣٩٤٠٦٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٩٧٥٢ تاريخه: ١/١٢/١٤٢٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار من غائب - الإعلان في الصحيفة المحلية قبل سماع الدعوى - البينة بشهادة الشهود المعدلين - تكوين لجنة لفرز ممتلكات الشقة - بيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال - حفظ ما يمكن حفظه في بيت المال - الحكم بفتح العين وتمكين المدعى من الانتفاع بها - الغائب على حجته متى حضر - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار).
٢. المادة ١٧٦/٥ من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه قد قام بتأجير المدعى عليه الشقة رقم... بالطابق الخامس في عمارته الواقعة في حي... في مدينة جدة بأجرة سنوية قدرها عشرون ألف ريال وقد توقف المدعى عليه عن دفع الإيجارات المستحقة منذ تاريخ ١٥/١٠/١٤٢٢هـ وقد تغيب عن الأنظار منذ ذلك الحين ولا يعلم عنه شيئاً وقد تضرر من بقاء الشقة معطلة منافعها ويطلب الحكم بفتح الشقة المذكورة أعلاه وتمكينه من الانتفاع بها هكذا ادعى - لم

يحضر المدعى عليه ولم يرد ما يفيد تبليغه فجرى سماع الدعوى غيابياً بعد الإعلان في الصحيفة المحلية بموعد الجلسة، قدم المدعى بينته صك العقار وعقد الإيجار كما أحضر شاهدين عدلاً شرعاً شهدا طبق دعواه، وبما أن المدعى قد أبرز ما يثبت تملكه للعقار وما يثبت قيامه بتأجير المدعى عليه الشقة محل الدعوى ولما قام به المدعى من الإعلان عن المدعى عليه وما أحضره من بينة تثبت صحة دعواه وبما أن ترك الشقة مغلقة طيلة هذه الفترة وتغيب مستأجرها وعدم دفعه للأجرة فيه ضرر على مالك العقار وحيث إن الضرر مرفوع في الشريعة لقول النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ولما ظهر من الإجراءات الواردة أعلاه مما يتعذر معه تبليغ المدعى عليه وبناء على المادة السادسة والسبعين بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية الخامسة، لما تقدم حُكم بفتح الشقة رقم ... الواقعة في حي ... بمدينة جدة بحضور مندوب من الشرطة ومندوب من بيت المال وفرز ما في الشقة من ممتلكات وبيع ما يخشى تلفه وحفظ قيمته في بيت المال وحفظ ما يتمكن حفظه في بيت المال وإعداد محضر في ذلك وتمكين المدعى من الاستفادة من الشقة، قنع المدعى بالحكم، رفع إلى محكمة الاستئناف وذلك لتعذر تبليغ المدعى، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الثلاثاء الموافق ٠٢/١١/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعي أصالة ... ، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... ولم يحضر المدعي عليه ... ولا من يمثله بوكالة شرعية ولم يردنا ما يفيد تبليغه بموعد هذه الجلسة من عدم ذلك وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلاً إنني أمتلك العقار الواقع في حي ... في مدينة جدة والمكون من عمارة سكنية بها شقق سكنية كذلك وقد قمت بتأجير المدعي عليه ... الشقة رقم ... بالطابق ... بقيمة سنوية قدرها عشرون ألف ريال وقد توقف المدعي عليه عن دفع الإيجارات المستحقة منذ تاريخ ١٥/١٠/٤٣٢هـ وقد تغيب عن الأنظار منذ ذلك الحين لا نعلم عنه شيئاً وقد تضررت من بقاء الشقة معطلة منافعها أطلب الحكم بفتح الشقة المذكورة أعلاه وتمكينني من الانتفاع بها هذه دعواي وقد وردنا خطاب شرطة محافظة جدة ذي الرقم ٦/٦٢٤٤ وتاريخ ٢٩/٠٥/٤٣٣هـ والمقيد في هذه المحكمة برقم ٣٣١٠٤٦٧٩١ وتاريخ ٠٣/٠٦/٤٣٣هـ والمتضمن الإفادة التالية : (نفيكم أنه بالبحث والتحري عن المستأجر المذكور لم يتم العثور عليه وذلك حسب ما يتضح لفضيلتكم من الأوراق المرفقة) أ.هـ ، وبسؤال المدعي عما يثبت تملكه للعقار أبرز من يده صورة من الصك الصادر من كتابة عدل جدة الأولى ذي الرقم ٩٣١٥ وتاريخ ٠٨/١١/٤٢٥هـ والذي يظهر منه امتلاك المدعي للعقار رقم ٥٦٧ والمبين حدودها وأطوالها في صورة الصك المرفقة كما أبرز المدعي من يده عقد

الإيجار والمطبوع على أوراق مؤسسة ... للتجارة والمقاولات والذي يظهر منه قيام المدعى بتأجير المدعى عليه ... الشقة رقم ٤٢ بالمبلغ المذكور أعلاه كما يظهر منه أن تاريخ العقد هو ١٥/٧/١٤٣١هـ كما قد قرر المدعى قائلًا إنني قمت بالإعلان بالجريدة اليومية عن المدعى عليه فأبرز من يده ورقة من جريدة البلاد العدد رقم ٢٠١٩٠ وتاريخ ٢٦ جمادى الآخرة لعام ١٤٣٣هـ ونص الإعلان (تعلن المحكمة العامة بمحافظة جدة بأنه تقدم لها المدعى ... ، سعودي الجنسية سجله المدني برقم ... بدعوى ضد المدعى عليه ... ، سعودي الجنسية سجله المدني برقم ... يعمل مدير عام بمكتب ... لتأجير السيارات بشأن فتح شقته في العمارة الكائنة في حي ... خلف ... بجدة وحدد موعد جلسة في يوم الثلاثاء الموافق ٠٢/١١/١٤٣٣هـ الساعة ٢٠ : ٠٨ صباحا فمن يعلم عن المدعى عليه المذكور شيئاً عليه مراجعة المحكمة العامة بمحافظة جدة المكتب القضائي السادس عشر (١٦) بالدور الخامس والله الموفق) أ.هـ ، وبسؤال المدعى عليه وهل لديه مزيد من البيانات على ما جاء في دعواه فأحضر للشهادة وأدائها م... باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم ... ويظهر أن تاريخ ميلاده ١٩/٠٦/١٩٥٣م وبسؤاله عن معلوماته المدنية أجاب قائلًا إنني أسكن في حي ... بمدينة جدة ومتزوج وولي أولاد وبسؤاله عما لديه أجاب قائلًا أشهد بالله العظيم بأن المدعى عليه ... قد ترك الشقة رقم ٤٣ العائدة للمدعى بعمارته الواقعة في حي ... بمدينة جدة منذ أكثر من عام هذا ما أشهد به كما أحضر للشهادة وأدائها ... ، مصري الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم ... ويظهر منها أن تاريخ ميلاده ١٥/٠٢/١٩٧٧م وبسؤاله

عن معلوماته المدنية أجاب قائلًا إنني أسكن في حي ... بمدينة جدة ومتزوج وولي أولاد وبسؤاله عما لديه أجاب قائلًا أشهد بالله العظيم بأن المدعى عليه ... قد ترك الشقة رقم ٤٣ العائدة للمدعى بعمارتها الواقعة في حي الصفا بمدينة جدة منذ أكثر من عام هذا ما أشهد به كما أحضر المدعى للشهادة وأدائها ... ، باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم ... و... ، سعودي الجنسية سجله المدني برقم ... ولدى استشهادهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلًا أشهد أن الشاهدين و... ومقبولا الشهادة فبناء على ما تقدم من الدعوى وحيث إن المدعى يدعى غياب المدعى عليه وتركه لشقته مقفلة وطلبه تمكينه من الانتفاع منها وتضرره من ذلك وحيث إن المدعى قد أبرز ما يثبت تملكه للعقار وما يثبت قيامه بتأجير المدعى عليه الشقة محل الدعوى ولما ورد من إفادة شرطة محافظة جدة والمتضمنة عدم العثور على المدعى عليه ولما قام به المدعى من الإعلان عن المدعى عليه وما أحضره من بينة تثبت صحة دعواه من تغيب المدعى عليه وتركه الشقة مغلقة وحيث إن ترك الشقة مغلقة طيلة هذه الفترة وتغيب مستأجرها وعدم دفعه للأجرة فيه ضرر على مالك العقار وحيث إن الضرر مرفوع في الشريعة لقول النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ولما ظهر من الإجراءات الواردة أعلاه مما يتعذر معه تبليغ المدعى عليه وبناء على المادة السادسة والسبعون بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية ولائحتها التنفيذية الخامسة والتي تنص على أنه (إذا تعذر تسليم نسخة صك الحكم الغيابي إلى المحكوم عليه أو وكيله رفع الحكم إلى محكمة التمييز بدون لائحة اعتراضية ولا

يمنع ذلك من التماس إعادة النظر وفق أحكامه المقررة في هذا النظام) لجميع ما تقدم فقد حكمت بفتح الشقة رقم ٤٣ الواقعة في حي الصفا بمدينة جدة المملوكة بالصك المشار إلى رقمه وتاريخه أعلاه بحضور مندوب من الشرطة ومندوب من بيت المال وفرز ما في الشقة من ممتلكات وبيع ما يخشى من تلفه وحفظ قيمته في بيت المال وحفظ ما يتمكن حفظه في بيت المال وإعداد محضر في ذلك وتمكين المدعي من الاستفادة من الشقة وبعرض الحكم على المدعي قرر القناعة به وأمرت برفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف وذلك لتعذر تبليغ المدعى عليه وأقفلت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٤/١٠/١٤٣٣ هـ . . ،

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم ٣٣/١٠٤٦٧٩١ وتاريخ ٠٦/٠١/١٤٣٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل برقم ٣٣٤٤٥٠٩٣ وتاريخ ٠٢/١١/١٤٣٣ هـ المتضمن دعوى ... ضد ... وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤١٣٧٦٥ تاريخه: ١٧/٩/١٤٢٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٩٥٤٢٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٢٨٣٠٨ تاريخه: ٣/٦/١٤٢٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار - حكم على غائب - تعذر إبلاغ خصم - تنويه
 بأن الغائب على حجته إذا حضر .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي ضد الغائب عن مجلس الحكم المدعى عليه والذي
 تعذر إبلاغه بموعد الجلسة بالطرق الرسمية ومضمون الدعوى
 أن المدعي أجر على المدعى عليه شقة من عمارة يملكها بموجب
 عقد مبرم بين الطرفين حيث استأجرها المدعى عليه لمدة سنة
 وتأخر في تسليم الإيجار وطلب المدعي إلزام المدعى عليه بإخلاء
 العقار وتسليم قيمة الإيجارات المتأخرة، حضر المدعي بينته وهما
 شاهدان شهدا على صحة دعواه وعدل الشاهدان شرعاً، صدر
 الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم الأجرة المتأخرة وإخلاء الشقة
 حالاً، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالدمام وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم ٣٣٩٥٤٢٤ وتاريخ ٢٣/٠٢/٠٧هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٤٩١٨٠ وتاريخ ٢٣/٠٢/٠٧هـ ففي يوم الاحد الموافق ٢١/٠٢/١٤٣٣هـ أفتتحت الجلسة وفيها حضر..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه المدعو..... ولم تردنا افاده من محضري الخصوم بتبليغه ولانه تعذر ابلاغه حسب المحاضر المرفقه ولانه جرى الكتابه لمقام الاماره لابلاغه ولم تردنا افاده حتى الان لذا فقد جرى سماع الدعوى وقرر المدعي قائلاً ان من الجاري في ملكي وتحت تصرفي العماره الواقعه في حي ... بالدمام في القطعه رقم ... في مخطط ... بالدمام والمملوكه لي بموجب صك رقم ٣٦٩٥/٣٠/٤ حدودها واطوالها كالتالي شمالا شارع عرض ٢٠م بطول ثلاثون متر وجنوبا ارض /١٥ بطول ثلاثون متر وشرقا شارع عرض ١٠م بطول خمسة وعشرون متر وغربا ارض /١٤ بطول خمس وعشرون متر حيث استأجر مني المدعى عليه شقه في هذه العماره بموجب العقد المبرم بيننا والموقع عليه من قبل الطرفين حيث استاجرها بتاريخ ٠١/٠٦/١٤٢٨هـ باجره سنويه و قدرها ثمان وعشرون الف ريال وطريقة الدفع كل ستة اشهر اربعة عشر الف ريال وقد تاخر المدعى عليه في تسديد الايجار عدة مرات حيث بلغ الذي في ذمته ثمانية عشر الف واربعمائة وثمانون ريال وقد طلبت منه اخلاء

العقار اكثر من سنه ولكنه رفض ذلك وامتنع عن الاخلاء علما بان العقد مدته سنه واحده اطلب الزامه باخلاء العقار الموصوف في الدعوى هذه دعواي وبسؤاله عن البيئه احضر للشهاده على ذلك كلا من سعودي الجنسيه بموجب سجل مدني رقم و..... سعودي الجنسيه بموجب سجل مدني وشهد كل واحد منهم بقوله اشهد بالله العظيم ان المدعى عليه استاجر من المدعي الشقه المذكوره اعلاه باجرة سنويه قدرها ثمان وعشرون الف ريال وان المدعى عليه تاخر في سداد الايجارات وان الذي بذمته ثمانية عشر الف واربعمائه وثمانون ريال وان المدعى طلب منه اخلاء العقار ولكنه رفض وامتنع وقد حاولنا نحن معه عدة مرات ولكن دون جدوى هكذا شهدا واحضر لتعديل الشهود كلا من سعودي الجنسيه بموجب سجل مدني رقم و سعودي الجنسيه بموجب سجل مدني رقم وشهدا بالله العظيم ان الشهود عدول وثقات ولا نعلم عنهم الا كل خير وليس بينهم وبين المدعى عليه اي عداوه هذا ما لدينا لذى فقد جرى الكتابة منا لكتابة العدل للاستفسار عن سريان مفعول الصك المشار عليه وقد وردتنا افادة محضري الخصوم عدة مرات والتي تفيد تعذر ابلاغه رغم الوصول لمنزله وطرق الباب ولكن لايرد كما جرى الأتصال به عدة مرات ولكن جواله مغلق ولم يراجع خلال هذه الفترة المحكمة لرفع التعميم عنه ومازل التعميم قائما وقد وردتنا إفادة كتابة عدل الدمام برقم ٣٣١٤٧٦٤٨٣ وتاريخ ١٢/٨/١٤٣٣هـ والتي تتضمن سريان مفعول الصك وأنه عائد للمدعي وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرفعات ولتغيب المدعى عليه

عن الحضور ومحاولة ابلاغه بشتى الطرق ولتعذر ذلك وبناء البينه على المعدله شرعا ولكل ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأن يسلم المدعى مبلغ وقدره ثمانية عشر الف واربعمائة وثمانون ريال وأن يخلي الشقه الموصوفه اعلاه حالا وقررت بعث نسخة من صك الحكم بعد تسجيله للمدعى عليه ليقدم اعتراضه خلال المدة المقررة نظاماً وهي ثلاثون يوماً من تاريخ التبليغ وأنه إذا مضت مدة الاعتراض ولم يقدم اعتراضه بعد تبليغه الحكم فإن الحكم يكتسب القطعية ويعد حضورياً في حق المدعى عليه حسب المواد ٥٥/١ و١٧٦/٤ و١٧٨ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات وأنه اذا لم يتبلغ او تعذر ابلاغه فإن الحكم يرفع لمحكمة الإستئناف حسب النظام وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٦/٠٩/١٤٣٣ هـ .

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ١٠٧٢٥٦٢/٣٤/ش٢ وتاريخ ١/٥/١٤٢٤ هـ والواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم ٣٣٢٤٩١٨٠ وتاريخ ٢٨/٤/١٤٢٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ المسجل برقم ٣٣٤١٣٧٦٥ وتاريخ ١٧/٩/١٤٣٣ هـ الخاص بدعوى ضد في قضية اخلاء عقار وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على حكم فضيلته مع تنبيهه إلى إلحاق العبارة في الصك (أن الحكم في حق المدعى عليه غيابي وأنه على

حجته) وذلك قبل إحالتها إلى جهة التنفيذ والله الموفق وصلى الله
على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ٢٩/٥/١٤٣٤هـ

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٧٦٢٩٦ تاريخه: ١٤٣٤/١٢/٢٢ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٤٤٠٤٩٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١٨٨٧٠ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢١ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة مستأجر بتسليم عين مؤجرة - الدفع بأن العقد معلق على شرط يتعذر تحقيقه - عدم مشروعية تعليق عقود المعاوضات على شرط مجهول البداية - ثبوت بطلان العقد ورد دعوى المدعية.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِيُّ

- ١- قال في المغني ج ٨ ص ١٣: «وإن اكرت فسطاطاً إلى مكة ولم يقل متى أخرج فالكراء فاسد وبه قال أبو ثور وهو قياس قول الشافعي ، وقال أصحاب الرأي: يجوز استحساناً بخلاف القياس، ولنا: أنها مدة غير معلومة الابتداء فلم يجز، كما لو قال: أجرتك داري من حين يخرج الحاج إلى آخر السنة (...). أ. هـ .
- ٢- كشاف القناع ج ٣ ص ٢٢٢: (النوع الثالث من الشروط الفاسدة أن يشترط البائع شرطاً يعلق البيع عليه كقوله: بعتك إن جئتني بكذا أو بعتك إن رضي فلان (...). أ. هـ .
- ٣- الشرح الممتع ج ١٠ ص ٣٥: (فلو أجر سيارة محركها معطل للسفر عليها ، فإن الإجارة لا تصح ، وإذا قال المستأجر لصاحبها: متى أصلحتها فقد استأجرتها منك الشهر بكذا وكذا ، فهذا لا تصح الإجارة أيضاً ؛ لما يلي: أولاً: أن العقود والمعاوضات لا يصح تعليقها كما هو المذهب. ثانياً: أن هذا مجهول ، أي ابتداء المدة

من التصليح ، والتصليح غير معلوم وعلى هذا فلا تصح ، فإذا كان فيها خراب قليل ونعلم أنها تصلح خلال يوم أو يومين فإنه يجوز تأجيرها) أ.هـ.

مُلخَصُ القضيَّة

ادعت المدعية «شركة» بدعوى ضد المدعى عليه بأنها استأجرت منه محطة وقود لمدة خمسة عشر عاماً تبدأ من تاريخ استلام الموقع ويكون الاستلام بعد فراغه من بنائها وتجهيزها ولأنها في مرحلة التشطيب وعلى وشك الانتهاء ولأن المدعى عليه خاطبها طالبا زيادة الأجرة أو تقليل المدة لذا فقد طلب وكيلها إلزامه بإمضاء العقد وتسليمها الموقع فور الفراغ منه ، أقر وكيل المدعى عليه بالعقد بما تضمنه من ثمن ومدة وتاريخ بداية وأنها لا زالت تحت الإنشاء إلا أن وكيل المدعية أنكر ما ورد في دفع وكيل المدعى عليه ، ولكون العقد معلقاً على الاستلام وانتهاء المؤجر من بناء المحطة وتجهيزها ولأن عقود المعاوضات لا يصح تعليقها ، ولأن الجهل بزمان ابتداء العقد يؤدي إلى الجهل بمدته وهذا يبطله عليه فقد قررت الدائرة ثبوت بطلان العقد الذي تعاقد عليه المتدعيان أعلاه وصرفت النظر عن دعوى المدعي وبه حكمت ، قرر وكيل المدعية الاعتراض فأفهم بالتعليمات ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة القطيف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٣٤٤٠٤٩٨ وتاريخ ٢٣١٢٤١٩٩٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٣١٢٤١٩٩٨ هـ ١٤٣٣/٠٧/٠٢ حضر (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) بصفته وكيلاً عن شركة (.....) بموجب الوكالة رقم (٧٦٨٤) في ١١/١/١٤٣٣ هـ الصادرة من كتابة العدل بوزارة التجارة والصناعة بالرياض وحضر لحضوره (.....) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (.....) بصفته وكيلاً عن المدعى عليه (.....) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (.....) بموجب الوكالة رقم (٩) الصادرة من كتابة عدل رأس تنورة في ١٤/٠٧/١٤٣٣ هـ وادعى المدعي وكالة قائلاً: إنه في ١١/٠٧/١٤٣٠ هـ استأجر موكلي المحطة الواقعة على طريق بعد نقطة التفتيش في بداية طريق من مالكةها (.....) والذي يملكها بموجب الصك الصادر من كتابة عدل القطيف برقم ٨٣/ق في ٢٦/٨/١٤٢٢ هـ بأجرة سنوية مقدارها مليون ريال لمدة خمسة عشر عاماً ويبدأ سريان العقد من تاريخ استلام الموقع ، ويكون الاستلام بعد انتهاء المالك من بناء المحطة وتجهيزها والمحطة الآن على وشك الانتهاء فهي في مرحلة التشطيبات وقد خاطب المدعى عليه موكلي طالباً بزيادة الأجرة عما تم التعاقد عليه لتكون ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال لمدة خمسة عشر سنة أو ١,٣٠٠,٠٠٠ ريال لمدة عشر سنوات أو ١,٢٠٠,٠٠٠ ريال لمدة خمس سنوات

وحيث الأمر ما ذكر فإنني أطلب إمضاء العقد على ما هو عليه وإلزام المدعى عليه بتسليمنا الموقع بعد انتهائه من تجهيزه هكذا ادعى وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ورد في دعوى المدعى من العقد المذكور بالثمن المذكور والتاريخ المذكور فصحيح وما ورد من طلب موكلي زيادة الإيجار فلا أعلم عنه وسأراجع موكلي في ذلك وموكلي ممتنع عن تسليم المحطة ويطلب فسخ العقد لما هو مذكور في مذكرة الدفاع هكذا أجاب ثم قدم مذكرة دفاع هذا نصها (١- تعاقد موكلي مع المدعية بتاريخ ١١/٠٧/١٤٢٠هـ على تأجيرها محطة المحروقات الواقعة على طريق - الدمام التي كانت قيد الإنشاء ولم تكتمل بعد بأجرة سنوية قدرها مليون ريال (البند ٣ من عقد الإيجار) (المرفق رقم ١-٢) - نص البند (٢ من العقد المنوه عنه) على أن مدة : عقد الإيجار (١٥) سنة هجرية تبدأ من تاريخ إيصال التيار الكهربائي وتركيب عدادات شركة الكهرباء للموقع واستلام ترخيص البناء ، وهذا يعني وفقاً لمنطوق نص الفقرة المنوه عنها من بند (٢) أن يكون التاريخ المعول عليه لبداية العقد هو المسائل الثلاث المذكورة أعلاه ٣- كما وردت عبارة في ذات البند المشار إليه أعلاه علقت بداية العقد على التسليم بموجب محضر استلام للعين محل العقد معتمد من الطرفين بنصها في السطر الثالث من البند المذكور على أن (ولا يعتمد بداية العقد إلا بموجب محضر استلام الموقع معتمد من الطرفين) ٤- تعذر على موكلي تسليم العين المؤجرة للمدعية لأسباب خارجية عن إرادته مما تجعل التزامه بتسليم العين مستحيلًا مما يجعل العقد باطلاً وترجع استحالاته

قدرة موكلي على تسليم العين المؤجرة بسبب الآتي: أ- رفضت الجهات المختصة منح موكلي ترخيص إقامة المحطة في المكان المتعاقد على تأجيره للشركة المدعية لكون الأرض المشيدة على جزء منها المحطة موضوع الدعوى هي أرض زراعية ورغم إستيفاء موكلي جميع الطلبات إلا أن وزارة الزراعة ما زالت ترفض فرز جزء من الأرض للمحطة ، ولاشك أنه بغير الترخيص الصادر من الجهات المختصة لا يمكن للشركة المدعية مزوالة عملها لتشغيل وإدارة المحطة موضوع الدعوى وبدون الترخيص يصبح موكلي غير قادر على تسليم المحطة للمستأجر مما يجعل تنفيذ التزامه بتسليم المأجور للمستأجر التزاماً مستحيل التنفيذ مما يكون واجب الفسخ لا سيما وأن موكلي منذ تاريخ إبرامه عقد الإيجار وحتى تاريخه يراجع الجهات المختصة دون نتيجة أي منذ ثلاث سنوات ب- أن لموكلي شريك في المحطة بحصة النصف وهو الشريك (.....) وقد أبدى معارضته على قيام موكلي بتأجير المحطة دون استئذانه (المرفق-٢-) ورفض إجازة تصرف موكلي بحصة الشريك المذكور بتأجيره نيابة عنه. ٥- قام موكلي بإخطار الشركة المدعية بعدم قدرته على تنفيذ التزامه بتسليم المأجور للمدعية مرتين (المرفق رقم -٣-) وأخطرها بفسخ العقد المبرم بينه وبين المدعية لاستحالة التنفيذ إلا أن المدعية أصرت على طلبها بتسليم المحطة وفي ذلك مخالفة للأنظمة السارية في المملكة. ٦- أن العقد قد أبرم بين موكلي والمدعية موقوفاً على شرط إيصال التيار الكهربائي وتركيب العدادات واستلام تراخيص البناء وتراخيص التشغيل وبعدم الحصول على التراخيص المذكورة فيعتبر العقد مفسوخاً

لعدم تحقق الشرط الفاسخ. ٧- أن موكلي لم يستلم بدل الأجرة حتى تاريخه رغم مضي ثلاث سنوات لكي يمكن القول بالزامية العقد بينه وبين المدعية. صاحب الفضيلة أن تسليم العين المأجورة لم يتم ودفعت الأجرة لم يتم أيضاً ويستحيل على موكلي تسليم المأجور لما يتم بيانه أعلاه مما يعني أن العقد المبرم بين موكلي وبين المدعية قد انعقد مع تخلف أهم الأركان الأساسية للانعقاد مما يعني بطلان العقد لذا ألتمس من فضيلتكم رد دعوى المدعية) انتهى نصها وأضاف المدعى عليه وكالة قائلاً: إن رغب المدعي استلام الموقع على ما هو عليه الآن دون مطالبتنا بشيء فلا مانع لدينا هكذا أجاب وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة سعودي بالسجل المدني رقم وكيلاً عن شركة بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل في وزارة التجارة والصناعة برقم ٧٦٨٣ وتاريخ ١١/٠١/١٤٣٣هـ جلد ٢٦٦ وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وسبق أن حدد للطرفين موعداً في ١٧/٠٨/١٤٣٣هـ وكنت في إجازة اضطرارية وبسؤال المدعي عما استعد به في الجلسة الماضية أجاب قائلاً: إنني لدي مذكرة جوابية وأطلب الاطلاع عليها ، وقد جرى الاطلاع عليها ورأيت ضبطها وهذا نص الحاجة منها : أولاً : (ولا يخفى على فضيلتكم قول الله سبحانه وتعالى {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} ، والمدعى عليه يريد أن يخالف هذا الأمر الشرعي المتين وأن ينقض العقد بدون مبرر شرعي (مرفق صورة العقد) والحامل له على ذلك هو طمعه في زيادة الأجرة ، وكان الاتفاق معه حسب العقد أن تكون أجرة المحطة : مليون ريال سنوياً ، ومما يؤكد هذا

لفضيلتكم هو خطابه الموجه لنا في تاريخ ١٤٣٣/١/٣ هـ (مرفق صورة) حيث يقول فيه مانصه : (الإجار قليل الوقت الحاضر حيث الخسارة الكبيرة ومساحة المحطة كبيرة ٢٥,٠٠٠ الف متر حسب الكروكي المرفق المطلوب ١- إن كان مدة الإجار خمسة عشر سنة يكون الإجار مليون ونصف ٢- إن كان مدة الإجار عشر سنوات يكون الإجار مليون وثلاث مائة ألف ريال ٣- إن كان مدة الإجار خمس سنوات يكون الإجار مليون ومائتا ألف حيث تقدم لنا عدد من الشركات والأفراد بعرض كبير ولكن الرغبة بشركة (.....) حيث الشركة عملاقة وسمعه فوق الممتازة ...) انتهى هذا نص كلامه ، والحمد لله الذي أظهر الحق على لسانه ولا يخفى على فضيلتكم أنه لا يحق له الزيادة على الأجرة بعد توقيع العقد وتفرق المتعاقدين ، لقوله صلى الله عليه وسلم (البيعان بالخيار ما لم يتفرقا) ثانياً : ماجاء في مذكرة وكيل المدعى عليه (فقرة ٤/أ) من قوله بأن الجهات المختصة رفضت منح موكله ترخيص إقامة المحطة فالجواب عنه أن هذا الكلام غير صحيح ، وأن المحطة قائمة وقد أنشئت ، ولا يستطيع أن يبينها بدون فسح بناء ، ولا يعطى فسح البناء من البلدية إلا بعد موافقة الجهات المختصة ذات العلاقة (وزارة النقل والدفاع المدني والمرور) وهل هذا الرفض رفضاً مطلقاً لا يجوز بأي حال من الأحوال فتح المحطة ، أم أنه رفضٌ مشروط بإحضار طلبات وإجراءات اعتيادية كأي محطة أخرى ؟ ومما يدل على عدم صدقه هو قوله في خطابه الموجه لموكلي بتاريخ ١٥/٦/١٤٣٣ هـ : (ولما وافقتنا على اقتراحه بأن نقوم بتشغيلها بأنفسنا) انتهى. وهذا دليل على أن الجهات المختصة موافقة

على منحه الترخيص ، وإنما يريد أن يشغلها هو بنفسه ، فلو لم تسمح الجهات المختصة لما تمكن هو ولا غيره من تشغيلها ثالثاً :
 ماجاء في مذكرة وكيل المدعى عليه (فقرة ٤/ ب) وهو قوله (أن لموكلي شريك في المحطة بحصة النصف وهو الشريك
 وقد أبدا معارضته على قيام موكلي بتأجير المحطة دون استئذانه (المرفق -٢-) ورفض إجازة تصرف موكلي بحصة الشريك المذكور بتأجيره نيابة عنه) انتهى . والجواب عن هذا الدفع هو ماجاء في نص العقد الموقع من الطرفين ، في البند رقم ستة ونصه : يقر الطرف الأول بأنه المالك الوحيد للمحطة وملحقاتها وأنها شيدت وفق اللوائح والنظم السارية بالمملكة ولا ينازعه فيها أحد ولم يسبق له وأن قام بتأجيرها لنفس فترة العقد وأنها ليست محملة بأي إلتزامات مادية ... انتهى فهذا شرط واضح فالعقد يثبت لفضيلتكم بأنه عند تأجيرها لم يكن له شريك فيها ، وإن كان صادقاً في كلامه فإن هذا نوع من التلاعب والاحتيال (أحتفظ بحقي في طلب تعزيره) ومما يؤكد لفضيلتكم عدم صحة كلامه بأن له شريك في المحطة ، هو صك التملك لأرض المحطة ، فإن صك التملك الذي زدونا المدعى عليه بنسخة منه عند التعاقد يفيد بأنه هو المالك الوحيد وليس معه شريك فيها (مرفق صورة) حيث جاء في صك التملك مانصه : (إن وزير الزراعة والمياه استناداً على المادة التاسعة من نظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٦ في ١٢٨٨/٧/٦ هـ وانفاذاً لمصادقة المقام السامي بتملك هذه الأرض رقم ١١٦٥/٤ م وتاريخ ١٤٢١/٩/١٤ هـ وبناء على قرار التوزيع رقم ٦٣٦٠٧ وتاريخ ١٤١٦/٩/ ٢١ هـ يقرر مايلي :

يملك (.....) القطعة رقم واحد من الأرض الواقعة (.....) انتهى وجاء في آخر صك التملك ما نصه : (وقرر المندوب المذكور تنازله عن الأرض الموصوفة بعاليه وهي خالية وغير مشغولة لهذا الحاضر معي بالمجلس الشرعي / (.....) رقم الحفيظة (.....) في ١/١/١٣٩٨هـ الرياض رقم سجل المدني ١٠٥٠٠٩٤١١٧ وقد قبل (.....) المذكور هذه الأرض وصادق على كل ما ذكر بحضور شاهدي الحال المعرفين (.....) وبناءً على ما تقدم فقد ثبت لدي ما ذكر بعاليه شرعاً) وعلى فرض صحة كلام وكيل المدعى عليه بأن له شريكاً في المحطة وأنه باعه جزءاً منها بعد تعاقد معناه ، فإن هذا لا يؤثر على عقد الإجارة بين الطرفين ، حيث جاء في البند ١٨ من عقد الإجارة مانصه : في حال انتقال ملكية المحطة لطرف آخر خلال مدة سريان العقد يسري هذا العقد بكامل شروطه مع المالك الجديد حتى انتهاء مدته ، وعلى الطرف الأول المؤجر إخطار المالك الجديد بهذا الشرط قبل إتمام عملية البيع ، كما يسري مفعول هذا العقد في مواجهة ورثة الطرفين في حال الوفاة . انتهى ولا يخفى على فضيلتكم أن هذا الشرط رقم (١٨) هو من باب التأكيد ، ولو لم يُشرط فإن القاعدة الشرعية تدل عليه وهي (أن المستأجر قد ملك المنفعة) فالمستأجر في هذا الحال أحق بمنفعة العين من المشتري الجديد ، لأنه استحقها قبله . رابعاً : ما جاء في مذكرة وكيل المدعى عليه (بند ٥) وهو ادعائه بأن موكله قام بإخطار المدعية بعدم قدرته على تنفيذ التزامه بتسليم المأجور للمدعية مرتين فالجواب عنه أن هذا ادعاء غير صحيح بل إن المدعى عليه أخطر موكلي المدعي بطلبه زيادة الأجرة ، (مرفق صورة من خطاب

المدعى عليه) ، ولما رفض موكلى زيادة الأجرة أخطره بفسخ العقد . فضيلة الشيخ : مما يثبت لفضيلتكم عدم صدق وكيل المدعى فى كلامه هو أن المدعى عليه يريد تشغيل المحطة بنفسه ، وقد جاء هذا ، هو قول المدعى عليه فى خطابه الموجه لموكلى بتاريخ ١٥/٠٦/١٤٢٣هـ ونصه : (ولما وافقتنا على اقتراحه بأن نقوم بتشغيلها بأنفسنا) انتهى فالمدعى عليه متناقض فى كلامه تارة يزعم أنه عاجز عن تسليمها ، وتارة يطلب زيادة الأجرة : وتارة يتعلل بأنه يريد أن يقوم بتشغيل المحطة بنفسه . خامساً : ما جاء فى مذكرة وكيل المدعى عليه (بند ٦) وادعائه أن العقد موقوفاً على شرط إيصال الكهرباء وتركيب العداد واستلام تراخيص البناء وتراخيص التشغيل ، وإلا فيعتبر العقد مفسوخاً فالجواب عنه أن كلامه غير صحيح ، وأن التعاقد قد تم بين الطرفين ولكن بداية احتساب الأجرة تبدأ من تاريخ إيصال التيار الكهربائى وتركيب كافة عدادات شركة الكهرباء للموقع واستلام تراخيص البناء وهذا كله منصوص عليه فى العقد فى البند رقم (٢) وعلى حسب علمنا فإنه قد تم إنهاء كافة الإجراءات وموافقة الجهات المختصة ، وليس هناك مانع نظامى يمنع المدعى عليه من السماح بتشغيل المحطة . سادساً : ما جاء فى مذكرة وكيل المدعى عليه (بند ٧) وهو قوله إن موكله لم يستلم الأجرة حتى تاريخه رغم مضي ثلاث سنوات لكي يمكن القول بالزامية العقد بينه وبين موكلى المدعى فالجواب عنه هو أن عقد الإجارة يلزم بالإيجاب والقبول ، وقد تم هذا ، وقد اتفق الطرفان على أن الدفع لا يكون إلا بعد تجهيز المحطة وتسليمها ، فهذا ليس عائقاً ولا مبرراً للمدعى عليه ليتصل

من العقد. فضيلة الشيخ : إن المدعى عليه يريد أن ينقض العقد بدون مبرر شرعي ، ومما يثبت هذا لفضيلتكم هو قوله في خطابه الموجه إلى موكلتي في ١٤٣٣/٠٧/٠١ هـ ، في آخر سطر منه ، ونصه: (وكل إنسان حر في حلاله) وقوله هذا غير صحيح ، والحرية مقيدة بالقيود الشرعية ، مما يثبت لفضيلتكم عدم التزامه بالقيود والقواعد الشرعية والقانونية وعدم معرفته بالفرق بين العقود اللازمة والعقود الجائزة . وختاماً أطلب من فضيلتكم تذكير المدعى عليه بالمبادئ الإسلامية والأخلاق النزيهة في التعامل التجاري وأطلب ١- إلزام المدعى عليه بالوفاء بالعقد وتسليم المحطة حسب الأجرة المتفق عليها بين الطرفين ٢- إلزام المدعى عليه بدفع تعويض عن تأخره في تسليم المحطة ، إذا كان تأخره بدون عذر ٣- إلزام المدعى عليه بدفع أتعاب المحاماة .) انتهى نصها . فطلب المدعى عليه نسخة منها فتم تسليمه نسخة منها وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد أحضر وكيل المدعى عليه مذكرة دفاعية رداً على مذكرة وكيل المدعي وهذا نصها: (رداً على ما تضمنته مذكرة وكيل المدعية المقدمة لفضيلتكم في جلسة يوم ١٤٣٣/١٠/٢٩ هـ ، ورغم أنها لم تأت بجديد ، وجُلُّ ما حوته هو تبريرات واهية في محاولة يائسة منه للالتفات على الحقيقة الساطعة التي مفادها أن عقد الإيجار موضوع الدعوى قد وُلِدَ وهو معه أسباب موته لتخلف أهم الشروط الشرعية لصحته وانعقاده. ومع احتفاظنا بكافة الدفع التي أوردناها في مذكرتنا السابق تقديمها لفضيلتكم في جلسة يوم ١٤٣٣/٠٧/١٤ هـ ، فإننا نجمل لفضيلتكم ردنا على المذكرة المنوه عنها على النحو التالي: (١) أشارت مذكرة وكيل

المدعية في الفقرة (أولاً) منها إلى أن العامل الأساسي لموكلي في طلب فسخ العقد هو طمعه في زيادة الأجرة حسب زعمه ويدل على ذلك بخطاب موكلي له المؤرخ في ٠٣/٠١/٤٣٣هـ. وقد تغافل وكيل المدعية عن حقيقة مفادها أن عقد الإيجار قد أبرم بين موكلي وبين المدعية بتاريخ ١١/٠٧/٤٣٠هـ ، أي منذ ما يزيد على ثلاث سنوات دون أن يستلم موكلي بدل الإيجار ، حتى يمكننا القول باستفادته من العقد ، ورغم مضي ثلاث سنين وزيادة الأسعار في السوق لما يمثّلها من محطات واستلام موكلي للكثير من العروض التي تفوق بدل الإيجار المتفق عليه مع المدعية ، فذلك يدلّ دلالة واضحة على تضرر موكلي من عقد موقوف لم يحقق المرجو منه وهو الاستفادة مالياً من استثمار المحطة موضوع الدعوى رغم أنه قد تكبد مبالغ باهظة في بنائها وتجهيزها. (٢) إن الترخيص للمحطة موضوع الدعوى قد أوضحنا المقصود به في مذكرتنا السابقة ، حيث أن الأرض المقامة عليها المحطة هي أرض زراعية وهي جزء من مزرعة موكلي ولدينا الآن معاملة دائرة بين وزارة الزراعة وبين الدوائر المختصة الأخرى لفرز أرض المحطة عن المزرعة العائدة لموكلي المدعى عليه ولن يصدر ترخيص المحطة إلا بعد انتهاء عملية الفرز وصدور الصك الخاص بالمحطة. (٣) إن شريك موكلي في المحطة المدعو... هو ليس شريكاً في أرض المحطة ، بل إن الشراكة في المحطة فقط ، حيث قام الشريك المذكور بتحمل نفقات وتكاليف إنشاء المحطة مقابل حصته في استثمارها ومعاملة إثبات شراكته جارية أيضاً لدى الجهات المختصة (مرفق صورة من عقد الشراكة) ، ولا شك في أن رفض شريك موكلي إجازة

الإجارة التي أجزاها موكلي دون علمه تجعل من المستحيل على موكلي تسليم المأجور ، حيث أنه وفقاً للقواعد الشرعية العامة ، إنما تنفذ الإجارة من الشريك في حصته فقط في حالة عدم إجازة الشريك الآخر وإنه من المعلوم استحالة تبيعض إيجار المحطة إلى حصص فبالتالي يستحيل على موكلي تسليمها للمدعية. (٤) أما ما جاء من احتجاج وكيل المدعية ببعض بنود عقد الإيجار باعتبارها دليلاً ضد موكلي فيما تضمنته ، فهذا الاحتجاج مردود عليه ولا تقوم به أي حجة ضد موكلي ، ذلك أن هذا العقد مطبوع على ورق المدعية وبنوده محررة من قبل المدعية ذاتها ولم يتسن لموكلي مراجعته أو دراسته أو عرضه على أناس مختصين ، وإنما وقعه حالما تسلمه من المدعية ، وبذلك لا يعتبر حجة ضد موكلي ، فضلاً عن أهم أركان هذا العقد قد تخلفت وهي عدم قدرة المؤجر على تسليم المأجور وعدم سداد الأجرة من المدعية (المستأجر) فلا يعتبر العقد بالتالي منعقداً (٥) إن تخلف شروط الانعقاد في عقد الإيجار موضوع الدعوى تجعله عقداً باطلاً لا نفاذ له بحق موكلي ولا أثر يترتب عليه وشروط انعقاد عقد الإيجار ، كما لا يخفى على فضيلتكم إضافة إلى الإيجاب والقبول ، هي : (أ) القدرة على تسليم المأجور ، وقد تخلف هذا الشرط على النحو السابق تفصيله في مذكرتنا السالف تقديمها لفضيلتكم والمذكورة أعلاه ، فلا نرى داعياً لتكراره. (ب) عدم استلام موكلي بدل الإيجار المتفق عليه رغم مضي ثلاث سنين على إبرام العقد. (ج) عدم تضمّن العقد ذاته بيان تاريخ واضح ومحدد لبدء سريان الإيجار على النحو السابق بيانه تفصيلاً أيضاً في مذكرتنا المنوه عنها أعلاه ، وهذا

بلا شك يجعل العقد منطوياً على غرر وجهالة تجعله باطلاً أيضاً. صاحب الفضيلة أنه وفقاً للقواعد الشرعية ، فإن عقد الإيجار الذي يحاول وكيل المدعية التشبث به وبلزوميته ضد موكلي ، إنما هو إذا أردنا أن نكيّفه التكييف الشرعي ، فأقل ما يقال عنه أنه وعد بالإيجار وليس عقد إيجار ولا شك أن هذا الوعد ولما انطوى عليه من جهالة وغرر وضرر وتخلف شرط التسليم واستحالتها وعدم سداد الأجرة وعدم بيان تاريخ محدد لبدء سريان الإيجار يجعله وعداً باطلاً لا أثر شرعي يترتب عليه. وبناء عليه ، فإننا نكرر طلباتنا السابقة برد دعوى المدعية جملة وتفصيلاً والحكم بفسخ العقد بين موكلي والمدعية. وتفضلوا بقبول وافر التحية والتقدير) انتهى نصه ثم جرى رفع الجلسة للدراسة والتأمل وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ثم جرى قفل باب المرافعة فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولكون العقد معلقاً على الاستلام وانتهاء المؤجر من بناء المحطة وتجهيزها عقود المعاوضات لا يصح تعليقها ولأن الجهل بزمان ابتداء العقد يؤدي إلى الجهل بمدته وهذا يبطله قال في المغني ج ٨ ص ١٣ : (وإن اكترى فسطاطاً إلى مكة ولم يقل متى أخرج فالكراء فاسد وبه قال أبو ثور وهو قياس قول الشافعي ، وقال أصحاب الرأي: يجوز استحساناً بخلاف القياس ، ولنا: أنها مدة غير معلومة الابتداء فلم يجز ، كما لو قال: أجزت داري من حين يخرج الحاج إلى آخر السنة ...) أهـ ولأن التعليق على المجهول شرط باطل يبطل للعقد كما قال في الكشف ج ٣ ص ٢٢٢ : (النوع الثالث من الشروط الفاسدة أن يشترط البائع شرطاً يعلق البيع عليه كقوله: بعتك إن جئتن

بكذا أو بعتك إن رضى فلان ...) أهـ والعقد محل النظر هنا في حقيقته يشتمل على تعليق الأجل المفضى إلى تعليق العقد ولقوله في الشرح الممتع جـ ١٠ صـ ٣٥ : (فلو أجر سيارة محركها معطل للسفر عليها ، فإن الإجارة لا تصح ، وإذا قال المستأجر لصاحبها: متى أصلحتها فقد استأجرتها منك الشهر بكذا وكذا ، فهذا لا تصح الإجارة أيضاً ؛ لما يلي: أولاً: أن العقود والمعاوضات لا يصح تعليقها كما هو المذهب. ثانياً: أن هذا مجهول ، أي ابتداء المدة من التصليح ، والتصليح غير معلوم وعلى هذا فلا تصح ، فإذا كان فيها خراب قليل ونعلم أنها تصلح خلال يوم أو يومين فإنه يجوز تأجيرها) أهـ ولكل ما ذكر ولغيره فقد ثبت لدي بطلان العقد الذي تعاقد عليه المتداعيان أعلاه وصرفت النظر عن دعوى المدعي لذلك هذا ما ظهر لي وبه حكمت وجرى نطقه علناً بمجلس الحكم الشرعي الساعة العاشرة فقرر المدعى عليه القناعة ولم يقنع المدعي واستعد بتقديم لائحة اعتراضية وجرى تسليمه نسخة من الحكم بنفس اليوم لتقديم ما لديه من اعتراض وجرى إفهامه بتعليمات الاستئناف وأن عليه تقديم اعتراضه في مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ هذا اليوم ففهم ذلك وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ٣٠/١١/١٤٣٣ هـ الحمد لله وحده، وبعد: قد عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف مزودة بقرارها رقم ٣٤٤٦٣٦٠ في ٢٥/٠٢/١٤٣٤ هـ المتضمن بعد المقدمة مانصه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ وجود نقص في صورة الضبط ينبغي إكمالها فعلى فضيلة القاضي ملاحظة ما ذكر وإكمال ما يلزم نحوه والله

الموفق) انتهى نصه والقرار موقع ومختوم من أصحاب الفضيلة قاضي استئناف ختمه وتوقيعه قاضي استئناف ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه وعليه: أجيب أصحاب الفضيلة بأنه تم ملاحظة ما ذكر وتم إكمال اللازم وتوجيه الموظف المختص بملاحظة ذلك مستقبلاً وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤/٠٣/١٤٣٤ هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الإثنين الموافق ١٤٣٤/٠٦/٠٥ هـ وقد عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف مزودة بالقرار ذي الرقم (٣٤٢١٨٨٧٠) في ١٤٣٤/٠٥/٢١ هـ والمتضمن بعد المقدمة ما نصه (وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي على قرارنا ذي الرقم (٣٤٤٦٣٦٠) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٥ هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير والله الموفق) انتهى نصه والقرار موقع ومختوم من قاضي استئناف الشيخ وقاضي استئناف الشيخ ورئيس الدائرة الشيخ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٦/٥ هـ

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٧٠٩٧٨٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٢ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٤٥٥٦٦٥٦ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١٧ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة

القاضي بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٣٤٧٦٢٩٦
وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٢هـ بشأن دعوى/شركة
ضد/..... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم
فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه وحيث سبق دراسة الصك
وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة وبالإطلاع على
ما أجاب به فضيلة القاضي على قرارنا ذي الرقم ٣٤٤٦٣٦٠/ق٢/ب
والتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٥هـ قررنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء
الأخير والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم
حرر في ١٤٣٤/٥/٢١هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٥٠٤٣٥ تاريخه: ٢٠/٢/١٤٣٤هـ.
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٤٤٢٢٢١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٢٤٢٠٨٨٣٦ تاريخه: ٥/٧/١٤٣٤هـ.

المَوْضُوعَات

عقد- إجارة « استثمار » - طلب إخلاء عقار - مدة عقد إجارة
 مجهول - عدم الانتفاع من العين المؤجرة لأمر خارج عن إرادة
 طرفي العقد - حكم بفسخ عقد إجارة - حكم بإعادة أجرة مُسلمة-
 حكم بعدم استحقاق المدعى عليه الانتفاع بالعين المؤجرة ببقية
 المدة الواردة في العقد.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن الغرر
٢. قال الخرقى (فان جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما
 وقع عليه العقد لزمه من الأجر بمقدار انتفاعه) (١هـ المغنى ٢٧/٨).
٣. وقال ابن قدامه في المغنى ٢٤/٨ (اجمع كل من نحفظ عنه من
 أهل العلم أن استئجار المنازل جائز ولا يجوز إيجارها إلا على مدة
 معلومة) وقال (إذا أتلفت العين قبل قبضها فان الإجارة تنفسخ
 بغير خلاف نعلمه لان المعقود عليه تلف قبل قبضه) (١هـ ٢٩/٨).
- وقال (أن يحدث على العين ما يمنع نفعها فإن لم يبق فيها نفع
 أصلاً فهي كالتالفة سواء لأن المنفعة التي وقع عليها العقد تلتفت
 فانفسخت الإجارة) (المغنى ج ٨ ص ٢٩)

ملخص القضية

ادعى المدعي بالوكالة ضد المدعى عليه أن موكله اجرّ على المدعى عليه جزء من مزرعته الموصوفة بالدعوى مدة أربع عشرة سنة من ١/١/١٤٣٠هـ على أن يدفع أجرة الخمس سنوات الأولى وقدرها ثلاثمائة ألف ريال من كل سنة تدفع مقدماً والخمس سنوات الثانية بواقع أربعمائة ألف ريال عن كل سنة والأربع سنوات الأخيرة بواقع خمسمائة ألف ريال عن كل سنة على أن يلتزم المدعى عليه بإنشاء المحل بالخرسانة المسلحة والهنجر وقد استلم المدعى عليه العين المؤجرة وتم استلام أجرة السنة الأولى مبلغاً وقدره ثلاثمائة ألف ريال ولكن المدعى عليه لم يقيم بإنشاء الخرسانة ولم يسلم أجرة السنة الثانية ولا الثالثة ولا الرابعة ويوجد شرط في العقد انه في حال انقضاء ستة أشهر دون دفع الاستحقاق فيحق للمدعي فسخ العقد وطلب المدعي الحكم على المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة وتسليمه للمدعي أصالة، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على عقد الإجارة وقرر أن العين المؤجرة جزء من مزرعة المدعي والمدعي لم يقيم بتسليمه أوراقا لازمة من اجل إنهاء بعض الإجراءات لدى الأمانة من اجل قرار المزرعة واستخراج رخصة وقرر المدعى عليه انه لم يتمكن من الاستفادة من العين المؤجرة ولم يتمكن منها لأمر خارج عن إرادته وانه غير ملزم بتسليم الأجرة ومع ذلك قرر انه راجع الأمانة وأنهى بعض الإجراءات ولم يبق سوى عمل قرار للمزرعة من المكتب الهندسي وانه تفاجأ بهذه الدعوى وانه متمسك بالعقد ومستعد بتسليم الأجرة من تاريخ استلام صك

القطعتين من كاتب العدل، تم اطلاع ناظر القضية على العقد بين الطرفين، تصادق الطرفان على انه لم يتم استخراج رخصة على الموقع إلى تاريخ إقامة الدعوى وان ذلك لأمر خارج عن إرادتهما وانه لم تتم الاستفادة من العين المؤجرة، قرر ناظر القضية انه بناءً على أن مدة إخراج الرخصة مجهولة فتكون بداية العقد مجهولة وان الطرفين تصادقا على أن عدم إخراج الرخصة لأمر خارج عن إرادتهما ولان النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن الغرر وقرر الفقهاء انه لا يجوز تأجير العقار إلا على مدة معلومة فقد صدر الحكم بفسخ عقد الإجارة وإعادة الأجرة إلى المدعى عليه التي سلمها للمدعى وقدرها ثلاثمائة ألف ريال وعدم استحقاق المدعى عليه بقية المدة الواردة بالعقد وتسليم الموقع حالاً للمدعى أصالة، قرر الطرفان عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة بالموافقة على الحكم، حضر المدعى وكالة وقرر انه استلم الموقع المؤجر وسلم لوكيل المدعى عليه مبلغ الأجرة حسب منطوق الحكم.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا د / القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/المساعد برقم ٣٣٤٤٢٢٢١ وتاريخ ٢٣/٠٧/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٤٦٨١٠ وتاريخ ٢٦/٠٧/١٤٣٣هـ وفي يوم السبت الموافق ٢٦/٠٧/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١ : ٠٠ وفيها حضر / سعودي الجنسية بموجب

الهوية الوطنية رقم الوكيل الشرعي عن / بموجب
الوكالة الخاصة الصادرة من كاتب عدل المدينة الثانية برقم
وتاريخ ١٤٣٣/٧/١هـ و ادعى على الحاضر معه في مجلس
الحكم / سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ... بقوله
: إن موكلي أجر المدعى عليه جزء من مزرعته الواقعة في طريق
مساحته : ألفان و مائة و سبعون متراً مربعاً و هو المربع رقم واحد
و المربع رقم اثنين الواقعين على الشارع المذكور مدة أربعة عشر
عاماً ابتداءً من ١/١/١٤٣٠هـ إلى ٣٠/١٢/١٤٤٣هـ على ان تدفع
الاجرة على النحو التالي : الخمس سنوات الاولى بواقع ثلاثمائة ألف
ريال عن كل سنة تدفع مقدماً و الخمس سنوات الثانية بواقع
أربعمائة ألف ريال عن كل سنة تدفع مقدماً والأربع سنوات المتبقية
بواقع خمسمائة ألف ريال عن كل سنة تدفع مقدماً على ان يلتزم
الطرف الثاني بإنشاء المحل بالخرسانة المسلحة والهنقر وقد أستلم
المدعى عليه المحل بالتاريخ المذكور و استلمنا منه اجرة السنة
الاولى تدفع مقدماً و لكنه لم يقيم بإنشاء شيء على الموقع و دخلت
عليه السنة الثانية إعتباراً من ١/١/١٤٣١هـ ولم يدفع من أجرتها
شيء كما دخلت عليه السنة الثالثة في ١/١/١٤٣٢هـ و لم يدفع من
اجرتها شيئاً كما دخلت عليه اجرة السنة الرابعة من ١/١/١٤٣٣هـ
و لم يدفع من أجرتها شيئاً و قد أشرطنا عليه في العقد أنه في حال
إنقضاء ستة أشهر من بداية العام دون دفع الإستحقاق فيحق لنا
فسخ العقد تلقائياً و نهائياً و حيث الحال ما ذكر فإننا نطلب الحكم
على المدعى عليه بإخلاء الموقع حالاً و تسليمه لنا هكذا قرر
دعواه . و بعرض ذلك على المدعى عليه صادق على إستجاره الموقع

المذكور إعتباراً من التاريخ المذكور إلا انه قال إن الأرض المؤجرة جزء من مزرعة و لم يسلمني المدعي أصله الاوراق اللازمه من أجل قرار ذرعه و من ثم تطبيقها و من ثم إستخراج الرخصة و لذلك فلم اتمكن من الإستفادة من العين المؤجرة و ما دمت لم أتمكن من العين المؤجرة بأمر خارج عن إرادتي فأنا غير ملزم بدفع شيء من الأجرة و مع ذلك فقد قمت بمراجعة الامانة بالعقد فقط مع انهم لم يوكلوني بإستخراج رخصة ولا قرار ذرعة و مع ذلك فقد راجعت الأمانة حتى تم إعتقاد المخطط في تاريخ ١٤٣٣/٦/٣ هـ و لم يبق عليها إلا عمل قرار الذرع من المكتب الهندسي ثم للإمانة ثم لكاتب العدل و لكنني تفاجأت برفع هذه الدعوى في ١٤٣٣/٧/٢ هـ أي بعد حوالي شهر واحد فقط و انا متمسك بالعقد و لكنني مستعد بالاجره من تاريخ استلام صك القطعتين واحد و اثنين من كاتب العدل هكذا أجب . و بعرض ذلك على المدعي وكاله وسؤاله هل سلمتم المدعى عليه صالحه للإستعمال او هل أشرتتم عليه القيام بذلك فقال: إن العقد يلزمه بأستخراج جميع ما يلزم للأجرة هكذا أجب فجرى سؤاله عن أي فقرة في العقد تلزمه ذلك فقال فلم يدلنا على فقرة معينه إلا انه قال إننا لم نمنعه من أي شيء هكذا اجاب فطلبت من الطرفين إحضار العقد فأستعدا بإحضاره لرصده و مناقشته في الجلسه القادمة . و في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٠٩/١٢ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان وجرى سؤال المدعي عن الغرض من تأجير الموقع على المدعى عليه فقال من اجل أن نستثمرها في بناء معارض أو صالات تجارية فجرى سؤاله عما ذكره المدعى عليه من عدم تمكنه من استخراج

الرخصه وما يلزمها إلى تاريخه وهل هو بسبب منه او بأمر خارج عن إرادته فقال إنه لأجل أمر خارج عن إرادتنا جميعا هكذا أجاب هذا وقد جرى سؤال المدعى عما ذكره من أن المدعى عليه ملزم بإخراج الرخصه بحسب العقد فابرز العقد بين كل من الطرف الاول..... و..... والطرف الثانى بما أن الطرف الاول يملك كامل العقار الواقع طريق..... قطعه رقم ١ و ٢ ومساحتهما ألفان ومائة وسبعون مترا بالصك رقم ٣/٤/١٧٠ في ٣/٤/١٣هـ و يوجد رغبه لدى الطرف الثانى في استثمارها وأتفق الطرفان على ما يلي أولا: مدة الاجار أربع عشرة سنة هجرية ابتداء من ١/٠١/١٤٣٠هـ الى ٣٠/١٢/١٤٤٣ هـ :ثانيا : يعطى الطرف الأول للطرف الثانى سنة هجرية مهلة للبناء تبدأ من ١/٠١/١٤٢٩هـ وتنتهى في ٣٠/١٢/١٤٢٩ هـ بدون مقابل على أن تدفع كامل قيمة السنة الايجارية لعام ١٤٣٠هـ عند توقيع العقد . ثالثا: أتفق الطرفان على توزيع الإجرة للسنوات المذكورة (كما ذكر في الدعوى) . رابعا : يلتزم الطرف الثانى بإنشاء العقار محل الاتفاق بالخرسانه المسلحة والهنقر . خامسا : للطرف الثانى الحق بالتأجير بالباطن كل أو جزء هذا من العقار لمدة لا تتجاوز مدة العقد ولا يترتب على ذلك ضرر للعين المؤجرة . سادسا : يلتزم الطرف الثانى بسداد الايجار في الوقت المحدد . سابعا : في حالة انقضاء ستة اشهر من بداية العام الهجري دون دفع الاستحقاق يحق للطرف الاول فسخ العقد تلقائيا وتعود ملكية الانقاض للطرف الاول مع تحمل الطرف الثانى كامل المسؤولية والمعنوية المترتبة على ذلك للطرف الاول تامنا: بعد انتهاء مدة العقد كامل المشروع للطرف الاول على أن يكون صالحا

لأستعمال . تاسعا : جميع عقود المستأجرين للطرف الأول . عاشرا :
 في حالة رغبة الطرف الاول بيع العقار محل العقد فعليه إفهام
 المشتري بأن يحل محله عي الإلتزام في هذا العقد وبنوده أنتهى
 وبسؤال المدعي ما دام أن عدم إخراج الرخصة الى تاريخه لأمر
 خارج عن إرادة الطرفين فما وجه الاستدلال بالعقد على إلتزامه
 بالإخلاء فقال إن عدم تمكنه من ذلك نتج عنه عدم سداد الأجرة
 وعدم تمكن موكلي من بيعها أو الاستفاده منها هكذا أجاب
 فجرى سؤال المدعى عليه عما تم الوصول إليه في اخراج الرخصة
 فقال إن الموقع تم تخطيطه من قبل المكتب الهندسي كما تم
 اعتماد المخطط من الامانة ومن ثم سيتم بعثه الى كاتب عدل
 لاستخراج الصكوك ومن ثم ستعود الى الامانة لاجراج الرخصة
 ولا أعلم كم من الوقت تستغرق ولكنني خسرت من اجل هذا
 الموقع وبعث عقارا بمليون ومئتي ألف ريال من أجل استثمارها في
 الموقع كما أنني لا زلت اراجع الامانة من أجلها بمجرد العقد ولم
 يوكلوني وأطالبهم بإعطائي وكاله حتى أتمكن من اختصار
 الوقت بها هكذا اجاب وبعرضه على المدعي رفض اعطاءه
 وكاله وقال إن لنا اربعة مندوبين في الامانة يتابعونها ولنا بقية
 القطع الخمس نتابعها ونطلب فسخ العقد هكذا أجاب ورفعت
 الجلسة للتأمل واصدار الحكم . وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٢/٣٠
 أفتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة كما حضر المدعو.....
 سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم الوكيل الشرعي
 عن..... بموجب الوكالة الخاصة الصادرة من كاتب عدل المدينة
 الثانية برقم وتاريخ ١٤٣١/٥/٢٤هـ جلد ٦٣١٠ و المخول فيها

بالمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإستلام والتسليم .. الخ و جرى سؤال الطرفين عن رخصة الإنشاء و قرر المدعى عليه وكالة بأن موكله لا يستطيع إستخراج الرخصة حيث إن المخطط بكامل الموقع صدر عليه أمر إختزال و بذلك فلا يمكن إخراج الرخصة من قبل موكلى لكونه غير مالك ولا وكيل عن المالك هكذا قرر كما قرر المدعى عليه بأنه لم يتم إخراج الرخصة إلى تاريخه هكذا قرر ، فجرى سؤال الطرفين عما ذكر في الدعوى من القطعة رقم واحد و القطعة رقم اثنين فقرر الطرفان بأن القطعتين هما اللتان أجرتا على المدعى عليه لإستثمارها ولكن لم تتم إخراج الرخصة عليهما بسبب وجود قطع أخرى مملوكة للمدعين فيها تداخل مع الجوار هكذا قررا . فجرى عرض الصلح على الطرفين فلم يتمكن من ذلك و طلب الطرفان إصدار الحكم اللازم . فبناءً على ما تقدم من الدعوى و الإجابة ومصادقة الطرفان على العقد المذكور و حيث صادق الطرفان على عدم إخراج الرخصة إلى تاريخه و حيث صادق الطرفان على عدم أستفادة المدعى عليه من العين المؤجرة وحيث إن مدة إخراج الرخصة مجهولة وغير معلومة وبذلك فإن بداية مدة العقد مجهولة كما صادق الطرفان على أن عدم إخراج الرخصة لأمر خارج عن إرادتهما وحيث مضي على العقد قرابة أربع سنوات ولم يتم إخراج الرخصة إلى تاريخه ولا الاستفادة من الموقع إلى تاريخه ولأن النبي صلى الله عليه و سلم: نهى عن الغرر وحيث قرر الفقهاء انه لا يجوز تأجير العقار إلا على مدة معينة معلومة قال الخرقى : (فإن جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجر

بمقدار مدة إنتفاعه) أ.هـ، المغني ج ٨ ص ٢٧ و قال ابن قدامه: (أجمع كل من نحفظ عنه من أهل العلم أن استئجار المنازل جائز ولا تجوز إجارتها إلا على مدة معينة معلومه) أ.هـ المغني ج ٨ ص ٢٤ و قال: (إذا تلفت العين قبل قبضها فإن الإجارة تنفسخ بغير خلاف نعلمه لان المعقود عليه تلف قبل قبضه) أ.هـ المغني ج ٨ ص ٢٨، وقال في موضع اخر: (أن يحدث على العين ما يمنع نفعها فإن لم يبق فيها نفع أصلاً فهي كالتالفة سواء لأن المنفعة التي وقع عليها العقد تلفت فإنفسخت الإجارة) أ.هـ المغني ج ٨ ص ٢٩. فقد أصدرت الآتي: أولاً: حكمت بفسخ عقد الإيجار المذكور بين الطرفين. ثانياً: حكمت على المدعي بإعادة الدفعة التي أستلمها من المدعى عليه و قدرها ثلاثمائة ألف ريال. ثالثاً: حكمت بعدم أستحقاق المدعى عليه الإنتفاع بالموقع بقية المدة الواردة في العقد. رابعاً: حكمت بتسليم الموقع لموكل المدعي حالاً هذا ما حكمت به فليعلم و بعرضه على الطرفين قررا جميعاً عدم القناعة و قررت تسليم كل منهما صورة من صك الحكم لتقديم الأتحة الإعتراضية حسب المتبع و بالله التوفيق و صلى الله على سيدنا محمد و على آله و صحبه و سلم حرر بتاريخ ٣٠/٢/١٤٢٤هـ.

الحمد لله وحده و بعد فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطابها رقم ٣٣١٢٤٦٨١٠ في ٢٥/٥/١٤٢٤هـ و برفقها القرار رقم ٣٤٢٠٨٨٣٦ في ٧/٥/١٤٢٤هـ المتضمن و بدارسة الصك و صورة ضبطه و اللائحة الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم و على فضيلته مراعات التبييه المرفق بالمعامله. قاضي استئناف ختمه و توقيعه قاضي استئناف موقع في الاصل و موافق على

الحكم ومنتدب رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه أهـ حتى لا يخفى جرى تحريره في ١٤٣٤/٦/٥هـ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٤/٠٨/٠١هـ حضر سعودي بموجب السجل المدني رقم ١٠٢٥٧١٨٦٤ الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة الصادرة من المدينة برقم في ١٤٣٣/٠٧/٠١هـ وقرر أن موكله أستلم الموقع كما أحضر الشيك رقم رقم في ١٤٣٤/٠٨/١هـ المسحوب على مصرف ... بمبلغ وقدره ثلاثمائة ألف ريال كما حضر معه سعودي بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة الصادرة من المدينة برقم في ١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ والتي تخول له الاستلام وقد جرى تسليم الشيك المذكور لموكل المدعى عليه لذا جرى إثباته وبذلك تكون القضية منتهية وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد :فقد جرى منا الاطلاع نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/د..... القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٢٥٠٤٣٥ و تاريخ ١٤٣٤/٢/٣٠هـ المتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنة وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلته مراعات التبييه المرفق بالمعاملة وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٣٤٥٢٦٣٤ تاريخه: ١٣/١١/١٤٣٣ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٥٩١٣٤٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٨٤٣١٤ تاريخه: ٢٣/١٢/١٤٣٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - انتقال الإجارة إلى المالك الجديد ولزوم العقد فيها - إخلاء عقار ورفع اليد عن العقار - وجوب الوفاء بالعقود - الحكم بلزوم عقد الإجارة - ثبوت صحة عقد الإجارة - صرف نظر عن دعوى طلب رفع يد المستأجر عن العقار - حكم بإخلاء عقار بعد نهاية العقد - وجوب الوفاء بالعقود.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله تعالى «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود»
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»
- ٣- قال ابن رجب «في القاعدة السادسة والثلاثين من قواعده بعد كلام طويل والقسم الثاني أن تكون إجارته بملكه ثم تنتقل إلى غيره وهو أنواع وقال في ثانيهما أن ينتقل الملك إلى من خلفه في ماله ويقوم مقامه ويتلقى الملك عنه فلا اعتراض له على عقوده بل هو منفذ لها وذلك كالوارث والمشتري».

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد وكيل احد البنوك بأنه اشترى قطعة ارض تم وصفها من مالكا بتاريخ ١٤٢٧/٨/٣ وكان البائع مالكا السابق قد اجر الأرض قبل بيعها على البنك المدعى عليه وان العقد ينتهي

في ٢٠١٢/٨/١م وان المدعى أخطر البنك قبل انتهاء العقد بخطاب مؤرخ في ٢٠١٢/٧/٤م بانتهاء العقد السابق ورغب في المفاوضة حول تجديد العقد إلا أن البنك رفض ولذا فقد طالب المدعى إلزام البنك برفع يده من الأرض ، أجاب وكيل البنك بالمصادقة على الدعوى ولكن يد البنك على الأرض صحيحة بموجب عقد إيجار مع المالك السابق ومن ضمن شروط فسخ العقد لا بد أن يكون مكتوباً وقبل سنة من تاريخ نهاية العقد وقرر وكيل البنك أن العقد يعتبر ساري المفعول والعقد تجدد خمس سنوات مدة مماثلة للعقد الأول ، أجاب المدعى بعدم علمه بالشرط المشار إليه في العقد بين الطرفين ، صادق المدعى على العقد الذي أبرمه المالك السابق مع البنك المدعى عليه ، قرر ناظر القضية انه بناء على الدعوى والإجابة وبناء على الشرط المدون في العقد ولأن الأصل في العقد الصحة ولما جاء في أسباب الحكم ولقوله تعالى ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)) فقد صدر الحكم بثبوت صحة عقد البنك المدعى عليه مع المدى لمدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ ٢٠١٢/٨/١م وصرف النظر عن دعوى المدعى وإفهام البنك المدعى عليه بالخروج من العقار محل الدعوى عند نهاية المدة ما لم يكن هناك عقد جديد ، قرر وكيل البنك القناعة بالحكم وقرر المدعى عدم القناعة . صدر قرار محكمة الاستئناف بالمصادقة على الحكم.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالاحساء وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الاحساء برقم ٣٣٥٩١٣٤٤ وتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٣١٧٧٠٢٢٢ وتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٣هـ حضر... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وحضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم... و... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... و... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم و..... بريطاني الجنسية بموجب الإقامة رقم و بريطاني الجنسية بموجب الإقامة رقم وبريطاني الجنسية بموجب الإقامة رقم و بريطاني الجنسية بموجب جواز السفر رقم وبصفتهم أعضاء مجلس إدارة ... كما هو ثابت بالسجل التجاري الصادر من وزارة التجارة برقم وبموجب الصلاحيات المخولة لمجلس الإدارة والمذكورة بالمادة ٢٠ من عقد التأسيس والنظام الأساسي بالوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف في وزارة التجارة والصناعة برقم ٢٥٠ في تاريخ ١/٨/١٤٣٢هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوي والتسليم والاستلام والإقرار وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب بقوله: إنني قد اشتريت

قطعة الأرض رقم ٣٤ الواقعة جنوب من مخطط رقم ٣٧٥ من مالكة بتاريخ ١٤٢٧/٨/٣هـ بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ٣/١/٢٤٠٧ في ١٤٢٧/٨/٣هـ وقد كان المالك السابق قد أجر الأرض قبل شرائي لها على المدعى عليها البنك ... وقد ألزمت بهذا العقد وهو ينتهي بتاريخ ٢٠١٢/٨/١م وقد أخطرت البنك قبل انتهاء العقد بخطاب مؤرخ في ٢٠١٢/٧/٤م بانتهاء العقد السابق ورغبتى في مفاوضات شخصية حول تجديد العقد إلا أنهم رفضوا ذلك لذا فإننى أطلب إلزام المدعى عليها برفع يدها عن الأرض هذه دعواي وبعرض ذلك على وكيل المدعى عليها أجاب بقوله: ما جاء في دعوى المدعى من شراء الأرض واستئجارنا لها من قبل المالك السابق فهو صحيح وموكلتي لا تصادق على طلب المدعى لكون أن العقد الذي أبرمناه مع المالك السابق من تاريخ ١٩٩٢/٨/١م وما لحقه من ملحقات وكان آخرها الملحق المؤرخ في ١٤٢٧/١٢/١٤هـ من تمديد العقد خمس سنوات يبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٨/١م وقد نص في العقد على تجدد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يتم أحد الطرفين بإخطار الطرف الآخر خطياً خلاف ذلك قبل سنة من تاريخ انتهاء العقد فيكون العقد ساري المفعول هذا هو جوابي على الدعوى وبعرض ذلك على المدعى قال إنني لا اعلم عن ذلك هكذا أجاب فوردينا جواب رئيس كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ٣٣١٩٢٦٩٥٧ في ٣٣/١١/٠١هـ المتضمن أن الصك محل الدعوى رقم ٣/١/٢٤٠٧ في ١٤٢٧/٠٨/٠٣هـ مطابق لسجله وساري المفعول كما جرى الإطلاع على العقد الذي بين الطرفين والمرفق صورته منه في المعاملة المطبوع على مطبوعات بنك

... والمتضمن تمديد العقد بين المالك الأول والبنك مدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠٠٧/٠٨/٠١م ويتجدد تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يقيم أحد الطرفين بإخطار الطرف الآخر خطياً خلاف ذلك قبل سنة من تاريخ إنتهاء الفترة التعاقدية إنتهى مضمون العقد فبناً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث طالب المدعي برفع يد المدعى عليها ودفعت المدعى عليها بأن يدها يد صحيحة على الأرض بموجب عقد إيجار مع المالك السابق وصادق المدعي على العقد الذي أبرمه المالك السابق وهو والده وقرر إلتزامه به وحيث إن الشرط المذكور في العقد بين المالك الأول والمدعى عليها نص على أن طلب فسخ العقد لا بد أن يكون مكتوباً وقبل سنة من تاريخ نهاية العقد وهذا ما لم يحصل من طرف المدعي ودفعه عدم علمه بالشرط غير مقبول وليس موجبا لفسخ العقد والأصل في العقود والشروط الصحة وهذا شرط في مصلحة أحد المتعاقدين وليس فيه محذور شرعي والقاعدة الشرعية أنه يلزم مراعاة الشرط قدر الإمكان والوفاء بالشرط داخل ضمن عموم الوفاء بالعقود لقوله تعالى ((يأيها الذين امنوا أوفوا بالعقود)) وقوله عليه الصلاة والسلام ((المسلمون على شروطهم)) قال ابن رجب ((في القاعدة السادسة والثلاثين من قواعده بعد كلام طويل والقسم الثاني أن تكون إجارته بملك ثم تنتقل إلى غيره وهو أنواع وقال في ثانيها أن ينتقل الملك إلى من خلفه في ماله ويقوم مقامه ويتلقى الملك عنه فلا اعتراض له على عقود بل هو منفذ لها وذلك كالوارث والمشتري انتهى كلامه لذلك كله فقد حكمت بمايلي أولاً ثبت لدي صحة عقد المدعى عليها مع المدعي لمدة خمس سنوات ميلادية

من تاريخ ٢٠١٢/٠٨/٠١م وتنتهي في ٢٠١٧/٠٧/٣١م ثانيا صرفت النظر عن دعوى المدعى تجاه المدعى عليها ثالثا أفهمت المدعى عليها بالخروج من العقار محل الدعوى عند نهاية المدة مالم يكن هناك عقد جديد مع المدعى وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعى عليه وكالة وقرر المدعى معارضته على الحكم وطلب محكمة الاستئناف فأفهمته بمراجعتنا بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢١هـ لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ استلامه فإذا مضت المدة دون تقديم الاعتراض اكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٣/١١/١٣ هـ في تمام الساعة التاسعة صباحاً .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٣/٠٣ هـ حضر المدعى و المدعى عليه وكالة المذكورة هويتهما سابقا وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف المقيمة بخطاب رئيسها رقم ٣٤٢٧٦١٨ في ١٤٣٤/٢/٦هـ وبرفقه القرار رقم ٣٤٢٦٢٠٠ في ١٤٣٤/١/٢٨هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف في المنطقة الشرقية ونص المقصود منه بعد المقدمة وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ أن وكيل البنك قد ذكر في الأوراق المقدمة منه لفضيلة القاضي بأنه تم تسديد أجرة السنة التي بدأت في ٢٠١٢/٨/١م وقدرها ثلاثمائة ألف ريال ولم نجد أن فضيلة القاضي ناقش ذلك مع الطرفين فعلى فضيلته ملاحظته ما ذكر وإكمال ما يلزم نحوه بحضور الطرفين ثم ألا يرى فضيلته عرض الصلح عليهما

وحثهما عليه؟ واللّه الموفق قاضي الاستئناف وقاضي الاستئناف ورئيس الدائرة وعليه توقيع وختم كل واحد منهم انتهى المقصود منه وعليه فقد عرضت الصلح على الطرفين ومحاولة تغيير قيمة العقد بما يرضي الطرفين أو تعديل مدته فقال المدعى عليه إنني أطلب الرجوع لموكلتي في ذلك وفي جلسة أخرى حضر المدعى والمدعى عليه وبسؤال وكيل المدعى عليها عن الصلح مع المدعى حسب طلب محكمة الاستئناف فقال إن الشركة موكلتي لا مانع لديها من الصلح بشرط أن تسلم الأرض بعد سنة وأن يتحمل المدعى تكاليف أتعاب حضور البنك لجلسات الترافع والمقدرة بمبلغ سبعة آلاف وخمسمائة وأحد عشر ريال وبعرض ذلك على المدعى قال إنني لا أقبل بذلك وأطلب تسليم الأرض فوراً ثم سألت المدعى هل تم تسديد أجرة السنة التي بدأت في ٢٠١٢/٨/١م فقال لم يتم تسديد الأجرة حتى الآن فأفهمت المدعى بأن له إقامة دعوى مستقلة بخصوص الأجرة متى ما رغب في ذلك فاستعد بذلك وعليه فإنه لم يظهر لي خلاف ما حكمت به سابقاً وأمرت بإلحاق ذلك في الصك وسجله ثم إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في الساعة التاسعة والنصف وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٢ هـ .

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٩٢٧٥٨٥ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٥ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٣٢٥٣٣٢ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٩ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة

القاضي بالمحكمة الشيخ..... المسجل برقم ٣٣٤٥٢٦٣٤ وتاريخ
 ١٤٣٣/١١/١٣هـ بشأن دعوى..... ضد البنك ... في قضية حقوقية
 وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه وحيث
 سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق
 المعاملة وبالإطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي على قرارنا ذي
 الرقم ٣٤٢٦٢٠٠/٣/٢/ب والتاريخ ١/٢٨/١٤٣٤هـ قررنا - بالاكثريّة
 - المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير واللّه الموفق وصى اللّه
 على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٥/٢٨هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٥٦١٧٣ تاريخُهُ: ١٦/١١/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٥٥٧٧٥٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٤٤٨٦٥٦: تاريخه: ٢٦/٢/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار - الالتزام بشروط العقد - الحكم
 باستمرار العقد لتخلف شرط الأخطار قبل انتهاء مدته - صرف
 النظر عن الإخلاء - تسليم مبلغ حال من الإيجار وتسليم المؤجل
 عند حلوله .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قوله صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه بأنه اجر الدور الأرضي من عقاره
 بمبلغ قدره خمسة وعشرون ألف ريال من ١/٦/١٤٢٩هـ وحتى
 ١/٦/١٤٣٠هـ وأنه ترك المدعى عليه سنتين وقد طلب منه الخروج
 فلم يخرج وطلب الحكم على المدعى عليه بالخروج من المنزل وان
 يسدد الأجرة عن الوقت الذي بقى فيه بعد انتهاء الإيجار، أجاب
 المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وأضاف أن العقد يتجدد سنويا،
 قرر المدعى انه اخبر المدعى عليه بالخروج ولكن قبل نهاية العقد
 بأقل من شهر، تم اطلاع حاكم القضية على العقد فوجد أن المادة
 الثامنة نصت على أن في حالة إخلاء العقار فعلى احد الطرفين
 الراغب في الإخلاء إشعار الآخر قبل نهاية العقد بشهر كامل وإذا

لم يتم ذلك فيتجدد العقد تلقائياً ، تصادق الطرفان على العقد ، بناء على الأسباب المرصودة في نص القضية ولقوله صلى الله عليه وسلم ((المسلمون على شروطهم)) صدر الحكم ببرد دعوى المدعى وإفهامه بأن للمدعى عليه الاستمرار في إكمال السنة حتى نهايتها كما صدر الحكم على المدعى عليه بأن يسلم للمدعى الأجرة الحالية والباقي عند حلوله ، قرر المدعى عليه القناعة ، قرر المدعى عدم القناعة ، صدر قرار محكمة الاستئناف بالرياض بالمصادقة على الحكم ، حضر المدعى وقرر انه استلم كامل المبلغ المحكوم به.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا... القاضي في المحكمة العامة بالرياض ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٦/١١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠٨ وفيها حضر حامل السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم حامل السجل المدني رقم قائلًا في دعواه عليه إنني أجرته الدور الارضي في عقاري الكائن في حي ... بمدينة الرياض والذي أملكه بموجب الصك الصادر من كتابة العدل برقم ١٨٣٠٤١١٧٠٠٢١٠ بمبلغ وقدره خمسة وعشرين ألف ريال ابتداء من ١/٦/١٤٢٩ هـ وينتهي الايجار في ١/٦/١٤٣٠ هـ ثم انني تركت المدعى عليه في العقار السنة الثانية والتالية وقد طلبت منه الخروج فلم يخرج فأطلب الحكم على المدعى عليه بأن يخرج من منزلي وأن يسدد أجرة الوقت الذي بقي فيه بعد انتهاء الايجار في ... لهذا العام ١٤٣٣ هـ هذه دعواي وبعرضها على المدعى عليه صادق على ما جاء في الدعوى واضاف إن العقد يتجدد سنويا

تلقائياً وبعد ابتداء السنة الثالثة بعشرة ايام زاد زيادة ألفين ريال في الايجار فرفضت حيث قد ابتدأت السنة وأما جاري الذي في الأعلى فوافق على الزيادة فلم يتم التعرض عليه ثم إنه بعد المكاملة الأولى باسبوع اتصل بي صاحب المكتب وطلب مني الخروج فرفضت ثم إن المدعي اشتكاني لدى الشرطة واما المقدم المستحق عليه لهذه السنة والذي قدره اثنا عشر الف ريال وخمسمائة ريال فقد تمت تسليمه لدى الشرطة وأنا مستعد به الآن وبسؤال المدعي عن وقت تبليغ المدعى عليه بالخروج أجاب لقد تم تبليغه وقت نهاية العقد أو قبله بقليل ولكن ليس قبل شهر هكذا أجاب ثم جرى الاطلاع على العقد فوجدته من مطبوعات مكتب ... للعقارات برقم ٤٦٠ في ٥/٦/٢٩هـ وهو بين الطرفين ونص المادة الثامنة منه (إذا رأى أحد الطرفين إخلاء المكان في نهاية العقد فعليه اشعار الطرف الاخر برغبته قبل نهاية العقد بشهر كامل وإذا لم يتم ذلك فيعتبر العقد متجدد تلقائياً . فجرى عرض العقد على المدعي فأجاب إن هذا العقد الذي بيننا فلما تقدم من الدعوى والجواب ولإقرار المدعي بصحة العقد المتضمن العقد المشار اليه واققراره بانه لم يبلغ المدعى عليه بالخروج الا قبل نهاية العقد باقل من الشهر ولان المؤمنون على شروطهم فقد رددت دعوى المدعي وأفهمته بأن للمدعى عليه الاستمرار في اكمال السنة المبتدأة من ١/٦/٢٣هـ حتى نهايتها ثم حكمت على المدعى عليه بأن يسلم المدعي خمسة وعشرين ألف ريال منها اثنا عشر ألف وخمسمائة ريال حالة والباقي عند حلول القسط الثاني في ١/١٢/٢٣هـ وبالجميع حكمت وبعرض ذلك على الطرفين قنع به المدعى عليه ولم يقنع به المدعي فقررت

تسليمه صورة من صك الحكم حالا لتقديم معارضته عليه خلال فترة أقصاها ثلاثون يوما فإن تأخر عن ذلك سقط حقه في تقديم اللائحة الاعتراضية واكتسب الحكم القطعية . وبالله التوفيق،
وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في
١٤٣٣/١١/١٦ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم السبت الموافق ٢١/٣/٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وقد وردت إلينا المعاملة من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف وبرفقا القرار رقم ٣٤٤٨٦٥٦ وتاريخ ٢٦/٢/٤٣٤ هـ والمتضمن انه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية واوراق المعاملة قررت الدائرة المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته إلى تصحيح ماتم التعليم عليه بالصك قبل بعثه لجهات التنفيذ وبالله التوفيق،
وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في
١٤٣٤/٠٣/٢١ هـ

وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٣/٤/٤٣٤ هـ فتحت الجلسة وفيها المدعي وقرر بقوله لقد استلمت كامل المبلغ المحكوم به وقدره خمسة وعشرون ألف ريال وذلك بموجب الشيك المصدق المسحوب على مصرف ... برقم ٢٥٢٠١٥ تاريخ ٢٢/٤/٤٣٤ هـ وللبيان جرى إلحاقه
وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعت الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لها من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد بالخطاب رقم ٣٣١٦٣٨٤١٢ وتاريخ بدون المرفق بها الصك رقم ٣٣٤٥٦١٧٣ وتاريخ ١٦/١١/٤٣٣ هـ الصادر من فضيلة القاضي..... المتضمن الحكم

في الدعوى المقامة من..... ضد..... وبدراسة الصك وصورة ضبطه
واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررت الدائرة المصادقة على
الحكم مع تبييه فضيلته إلى تصحيح ما تم التعليم عليه بالصك
قبل بعثه لجهات التنفيذ. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا
محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٦٣١٢٠ تاريخه: ٢٣/١١/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٢١٧٠٣٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٩٠٧٥ تاريخه: ١١/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - المطالبة بإخلاء العقار لانتهاء مدة الإجارة - وجوب
 الوفاء بالعقود - الحكم بإخلاء العقار - التماس - رفض الالتماس.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قوله تعالى « يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود ».

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

دعوى المدعى وكالة ضد المدعى عليه وكالة وتتضمن دعواه أن موكله قد اجر للمدعى عليها وكالة فلتته الموصوفة في نص القضية بأجرة سنوية قدرها مائة وعشرون ألف ريال والمدعى عليها أصالة لم تقم بسداد الأجرة وطلب المدعى وكالة الحكم على المدعى عليها بإخلاء العقار موطن الدعوى، أجاب المدعى عليه وكالة بان ما ذكره المدعى وكالة غير صحيح وقرر أن الفلا قد أخذت موكلته عليها مبلغا من المال عن طريق التورق مع شخص آخر وان هناك دعوى بهذا الخصوص لدى قاضي آخر، أجاب المدعى وكالة انه لا علاقة لموكله بما دفع به المدعى عليه وكالة فالعقد قد ابرم مع المدعى عليها وصك الملكية مسجل باسم موكله، وبرز عقد الإيجار وصك الملكية ومضمونه ما جاء في الدعوى، طلب ناظر القضية من المدعى عليه وكالة ما يثبت وجود الدعوى التي

ذكرها في إجابته فقدم أوراقاً ليس فيها ما يؤيد صحة قوله، قرر ناظر القضية انه بناء على العقد المبرم بين الطرفين وقد مضت مدة على انتهائه ولقوله تعالى «يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود» فقد صدر الحكم على المدعى عليها أصالة بإخلاء العقار موطن الدعوى وتسليمه للمدعى، اعترض المدعى عليه، صدق الحكم من محكمة الاستئناف، قدم المدعى عليه وكاله التماساً لمحكمة الاستئناف، رفض الالتماس .

نصُّ الحُكْمِ، إعلَامُ الحُكْمِ

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 ٣٢٢١٧٠٣٥ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠٨ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٢٦٧٦٦٦٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠٨ هـ ففى يوم الثلاثاء الموافق ١٥/١٠/١٤٣٢ هـ أفتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وكالة سعودي بموجب سجل رقم الوكيل عن سعودي بموجب سجل رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة برقم ٢٠١١٣ وتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٠٥ هـ والمخول له حق المرافعة والمدافعة والقناعة بالأحكام والاعتراض عليها وحضر لحضوره سعودي بموجب سجل رقم وبسؤال هذا الأخير عن صفته أجاب قائلاً إنني ابن المدعى عليها ولم أحضر ما يخولني الترافع عنها ومستعد بإحضار ذلك في الجلسة القادمة وقد قرر الحاضران طلب تأجيل الجلسة لوجود بوادر صلح بينهما فأجيبا لطلبهما وتقرر رفع الجلسة لذلك

وتأجيلها إلى يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٠٢/٠٧ هـ وبالله التوفيق ثم بتاريخ ١٤٣٣/٠٢/٠٧ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة ، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن و بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل جدة الثانية برقم ٢٥٢٣٠ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٠٨ هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أجاب قائلًا إن موكلي يملك الفلا التي في حي ... في مدينة جدة وقد قام بتأجيرها على المدعى عليها منذ تاريخ ١/٠١/٢٩ هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وعشرون ألف ريال وحتى هذا اليوم لم تقم المدعى عليها بسداد الأجرة المترتبة على مكوثها لذا نطلب من فصيلتكم الحكم على المدعى عليها وإلزامها بإخلاء الفلا محل النزاع هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعي أجاب قائلًا إن ما ذكره المدعي وكالة في دعواه كله غير صحيح فهذه الفلا قد أخذت موكلتي عليها مبلغًا من المال عن طريق التورق وذلك مع المدعو وهناك دعوى مقامة بهذا الخصوص لدى فضيلة القاضي في هذه المحكمة الشيخ وما زالت تحت النظر ندعي فيها على المدعو هكذا أجاب وبسؤال المدعي وكالة عما ذكره المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا لا علاقة لموكلي بما ذكره المدعى عليه وكالة فموكلي قد أبرم عقد الإيجار مع المدعى عليها وصك ملكية الأرض التي عليها الفلا مسجل باسم موكلي وأبرز من يده العقد المتضمن: أنه في يوم الخميس ١/٠١/٢٩ هـ الموافق ١٠/٠١/٢٠٠٨ م قد تم الاتفاق بين كل من: ١- طرف أول (مؤجر)

٢- السيدة.....، ويمثلها في هذا العقد / طرف ثاني (مستأجر) حيث يمتلك الطرف الأول الفلا الكائنة بشارع ... بموجب الصك رقم (...). وتاريخ ١٥/٠٥/١٤١٣هـ ويرغب الطرف الثاني في استئجارها، فقد عاين الفلا محل العقد المعاينة التامة النافية للجهالة واتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعا على بنود موضحة في العقد المرفقة صورته في أوراق المعاملة كما أبرز من يده صورة الصك الصادرة من كتابة عدل جدة الأولى برقم ١١٨ وتاريخ ١٥/٠٥/١٤١٣هـ والمسجل باسم المدعو... وما ذكره المدعي عليه وكالة من شأن علاقة موكلته بالمدعو فإن هذا لا علاقة لموكلي به وإن كان للمدعي عليها دعوى على فلتواصل دعواها بشأن ذلك وبسؤال المدعي عليه وكالة عما يثبت تعامل موكلته مع المدعو بخصوص هذه الفلا محل النزاع فأجاب قائلًا أطلب الإمهال لإحضار ما يثبت ذلك فأجيب لطلبه كما أفهم المدعي وكالة بإحضار أصل الصك فاستعد لذلك وتقرر رفع الجلسة لذلك وتأجيلها إلى يوم الأحد الموافق ١٦/٠٥/١٤٢٣هـ وبالله التوفيق .

ثم بتاريخ ١٦/٠٥/١٤٢٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة ولم تحضر المدعي عليها ولا من يمثلها بوكالة شرعية وقد حضر لحضوره المدعو ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبسؤال الأخير عن صفته أجاب قائلًا إنني ووكيل عن زوج المدعي عليها ولم أتمكن من إحضار وكالة عن المدعي عليها وأطلب الإمهال لإحضارها في الجلسة القادمة فأجيب لطلبه وبسؤال المدعي وكالة عما طلب المهلة لأجله أبرز من يده الصك الصادر من كتابة عدل جدة الأولى برقم وتاريخ وقد تقرر بعثه إلى كتابة

عدل جدة الأولى للاستفسار عن سجله وهل يوجد ما يؤثر عليه كما جرى إفهام المدعو ... بأن عليه إحضار ما يثبت تعامل المدعى عليها مع المدعو في هذه الفلا محل ففهم ذلك وأستعد له وطلب الإمهال وتقرر رفع الجلسة لذلك وتأجيلها إلى يوم الاثنين الموافق ٢٢/١١/٤٣٣هـ الساعة التاسعة صباحا وبالله التوفيق ثم بتاريخ ٢٢/١١/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وقد وردنا خطاب فضيلة رئيس كتابة عدل جدة الأولى ذي الرقم ٢٣٩٨٦٨٩٩ وتاريخ ٠٤/٠٦/٤٣٣هـ والمتضمن (أنه بالبحث في سجلات الإدارة لدينا تبين أن الصك المرفق رقم (...) في ١٥/٠٥/٤١٣هـ ساري المفعول ولا يوجد ما يؤثر عليه حتى تاريخه والله يحفظكم) أ.هـ ، وقد جرى تسليم المدعى وكالة أصل الصك المشار إليه بعاليه وبسؤال الأخير عما طلب المهلة لأجله أبرز من يده مجموعة أوراق مطبوعة على أوراق مؤسسة ... وبعد الإطلاع عليها ظهر أنها تتعلق بعقار رقم صكه وتاريخه ١٢/١١/٤٠٨هـ وقد جرى إرفاق ما قدمه المدعى عليه وكالة في المعاملة فجرى سؤال المدعى عليه وكالة وإفهامه بأن هذه الأوراق التي قدمها تتعلق بعقار آخر غير العقار محل الدعوى فأجاب قائلاً إن المدعى أصالة هو موظف عند... فجرى إفهامه بأن هذا غير مؤثر وقد جرى سؤاله مرة أخرى وهل لديه ما يثبت ما ادعاه من وجود خصومة وتعامل بخصوص هذا العقار مع المدعو فأبرز مجموعة من الأوراق جرى إرفاقها في المعاملة تتعلق بعقود بين المدعى عليه وبين... لا علاقة لها بالعقار محل النزاع وقد جرى إرفاق هذه الأوراق في المعاملة وبسؤال المدعى عليه وهل لديه سوى ما تقدم

به فأجاب قائلًا ليس لدي سوى ما تقدمت به وبعد الإطلاع على العقد المبرم بين الطرفين ظهر أن نهايته بتاريخ ١٤٣٠/٠١/٠١ هـ فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث إن المدعى يطالب المدعى عليه إخلاء العقار محل النزاع بعد انتهاء مدة العقد وإلزامه بذلك وحيث إن المدعى عليه قد دفع بوجود تعامل ونزاع في هذا العقار مع المدعو وحيث إن المدعى عليه لم يتقدم بما يثبت وجود هذا النزاع في هذا العقار محل الدعوى وإنما تقدم بأوراق أخرى لا تثبت صحة دعواه وحيث أن العقد المبرم بين الطرفين ظاهر بينهما وقد مضت فترة طويلة على انتهائه وحيث إن من المقرر بالشرعية وجوب الوفاء بالعقود عملاً بقول الله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) لجميع ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليها بإخلاء العقار الموصوف في الدعوى والمملوك لصالح المدعى وأمرتها بتسليمه للمدعى وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى وكالة القناعة وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة به وأفهمت المدعى عليه وكالة بمراجعة المحكمة يوم السبت الموافق ١٤٣٣/١١/٢٧ هـ لاستلام نسخة من الحكم للاعتراض عليه ففهم ذلك واستعد له وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/١١/٢٢ هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد جرى الإطلاع على اللائحة الاعتراضية المقدمة من المدعى وكالة والمقيدة في هذه المحكمة برقم ٣٣/٢٢٥٩٤٥٣ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٧ هـ ولم أجد فيها ما يؤثر على ما حكمت به ، عليه فقد أمرت برفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف عملاً بالنظام وبالله التوفيق وصلى الله على

نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٨/١٢/١٤٣٣ هـ ، ،
 الحمد لله وحده وبعد فقد افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من
 محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤/٣٤٣٩٧٦٧ وتاريخ
 ١٧/٠١/١٤٣٤ هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤/١٨٨١١١ وتاريخ
 ٢١/٠١/١٤٣٤ هـ والمصدقة من الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة
 الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار الصادر من أصحاب الفضيلة
 قضاة محكمة الاستئناف رقم ٣٤٩٠٧٥ وتاريخ ١١/٠١/١٤٣٤ هـ
 المتضمن ما نصه : وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة
 على الحكم وبالله التوفيق .أ. هـ ، قاضي استئناف ختم
 وتوقيع وقاضي استئناف ختم وتوقيع ورئيس الدائرة
 ختم وتوقيع ، عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بالضبط وسجله وبالله
 التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر
 في ٢٤/٠١/١٤٣٤ هـ .

الحمد لله وحده وبعد افتتحت الجلسة وقد وردنا خطاب رئيس
 محكمة الاستئناف بمكة المكرمة المكلف رقم ٣٤٢١٤٣٨١
 وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٣٤ هـ والمقيد بهذه المحكمة برقم ٣٤٤٩٨٨١١
 وتاريخ ٢٧/٠٢/١٤٣٤ هـ بشأن الالتماس المقدم من وكالة عن
 المتضمن طلبه إعادة النظر في الحكم الصادر من فضيلة الشيخ
 القاضي بالمحكمة العامة بجدة برقم ٣٣٤٦٣١٢٠ وتاريخ
 ١١/٠١/١٤٣٣ هـ المصدق من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٩٠٧٥
 وتاريخ ١١/٠١/١٤٣٤ هـ وبإحالة أوراق المعاملة للدائرة الحقوقية
 الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة صدر قرارهم
 رقم ٣٤٢٧٠٣١ وتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٣٤ هـ والمتضمن ما يلي: وبدراسة

المعاملة تقرر بالأكثرية ما يلي :- أولا رفض الالتماس المقدم من المذكور بعاليه . ثانيا - بناء على المادة ٣/١٩٥ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية فيزود حاكم القضية بصورة من هذا الإقرار لإكمال اللازم وبالله التوفيق .أ.هـ من الدائرة الحقوقية الثانية قاضي استئناف ختم وتوقيع وقاضي استئناف ختم وتوقيع ورئيس الدائرة ختم وتوقيع وله وجهة نظر. عليه فقد أمرت بإحاق ذلك بالضبط وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/٠٧/٠١ هـ .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجدة المساعد برقم ٢٢/٦٧٦٦٦٧ وتاريخ ١٤٣٤/١/٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بجدة برقم ٣٣٤٦٣١٢٠ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٣ هـ ، المتضمن دعوى... ضد... ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم .والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٦٠٢٠ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦١١٨٥٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٥٣١٥٤٤٦: تاريخه: ١٤٣٥/٧/١٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة استثماريه - تأجير شقق مفروشه للعزاب - الضرر
 من استخدام العقار في غير محله - التأجير للعزاب في حي يسكنه
 عوائل - الدفع بعدم الضرر - ثبوت الضرر عن طريق قسم الخبراء -
 الحكم بإخلاء العين .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. حديث عُبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ «أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَضَى أَلَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ» رواه ابن ماجه .
٢. قول شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله تعالى - في مجموع الفتاوى (ج٣٤/١٨١): «وقد كان عمر بن الخطاب يأمر العزاب ألا يسكنوا بين المتأهلين وأن لا يسكن المتأهل بين العزاب ؛ وهكذا فعل المهاجرون لما قدموا المدينة على عهد النبي صلى الله عليه وسلم ونفوا شابا خافوا الفتنة به من المدينة إلى البصرة» .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بدعوى ضد المدعى عليه بقيامه بتأجير العمارة التي يستثمرها شققا مفروشة على عزاب ولكونه جاره ولتضرره من ذلك فقد طلب منعه من تأجيره على العزاب، أقر المدعى عليه بتأجيره الشقق المفروشة على شركة تسكن عمالا عزابا ودفع

بعدم وجود ضرر على المدعى، جرى الكتابة لقسم الخبراء فعادت الإفادة بحصر بعض الأضرار وهي: ١/ عدم وجود ترخيص إسكان شقق مفروشة مما يعني عدم توفر وسائل السلامة حال حدوث حريق؛ ٢/ وجود الشقق في حي سكني مما يتسبب في إزعاج الجار وقت الدخول والخروج للشقق؛ ٣/ لا يوجد مواقف خاصة للشقق مما يترتب عليها ضيق وازدحام في محيط الشقق، عليه ولما تضمنه قرار هيئة النظر من أضرار ولما ظهر من عقود المدعى عليه من أن المستأجرين عزاب و يؤجر عليهم بأجرة يومية أو شهرية، ولما قرره شيخ الإسلام ابن تيمية -رحمه الله تعالى- في مجموع الفتاوى (ج ٢٤ / ١٨١): «وقد كان عمر بن الخطاب يأمر العزاب ألا يسكنوا بين المتأهلين وأن لا يسكن المتأهل بين العزاب؛ وهكذا فعل المهاجرون لما قدموا المدينة على عهد النبي صلى الله عليه وسلم ونفوا شبا خافوا الفتنة به من المدينة إلى البصرة، ولأن «الضرر يزال» فعن عبادة بن الصامت رضي الله عنه قال «أن رسول الله صلى الله عليه وسلم، قضى ألا ضرر ولا ضرار» رواه ابن ماجه، ولأن المدعى عليه يمكنه استثمار العمارة بطرق الاستثمار الأخرى ومنها التأجير على العوائل خلال فترة استئجاره للعمارة فلا ضرر عليه لذا فقد حكمت الدائرة على الشركة موكلة المدعى عليه بإخلاء العمارة محل النزاع، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة
الجزائية بالخبر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة
الجزائية في محافظة الخبر برقم ٣٣٦١١٨٥٣ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٣هـ
المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٨٤٤٦٨١ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٣هـ في
يوم الأربعاء الموافق ٢١/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥: ١٠
وفيها حضرسعودي الجنسية بموجب السجل المدني
رقمو حضر لحضوره سعودي الجنسية
بموجب السجل المدني رقم (.....) وادعى الأول على الثاني
قائلاً إن المدعى عليه استأجر العمارة الواقعة بحي ... بالبلد رقم
... وأقام باستثمارها شققاً مفروشة و يؤجرها على العزاب و قد
تضررنا من مجاورة العزاب وإزعاجهم ومضايقتهم لنا فالحي عوائل
و جميع ساكني الشقق من العزاب مما سبب لنا حرجاً بالغا ولأن
المدعى عليه يمكنه استثمار الشقق بطرق أخرى غير التأجير على
العزاب لذا اطلب الحكم على المدعى عليه بعدم التأجير على
العزاب سواء كان التأجير يومي أو أسبوعي أو شهري أو سنوي
وسواء كان الشقق مفروشة أو غير مفروشة وذلك رفعا للضرر
الواقع علي و على عائلتي و على العوائل الساكنة بالحي هذه دعواي
وبرد ذلك للمدعى عليه أجاب قائلاً إنني استأجرت العمارة الواقعة
بحي ... بالبلد رقم من مالكته المواطنة /..... مدة
عشر سنوات بأجرة سنوية قدرها ثلاثمائة ألف ريال تبدأ اعتباراً
من ١/٨/١٤٣٣هـ و المملوك للمذكورة بموجب صك الملكية

الصادر من كتابة عدل الثقبه برقم ١٦٦ بتاريخ ١٢٩٣/٣/٢هـ و المنتقل إلى ملكية المذكورة بموجب التهميش المظهر على الصك وقد استثمرت العمارة بتأجيرها شقق مفروشة على شركات تقوم بتسكين مهندسين وعمال فيها و لذي رخصة من البلدية و هذا هو حال الشارع الذي تقع عليه العمارة و لا ضرر على المدعي كما ورد بدعواه هكذا أجاب هذا و أبرز المدعى عليه نسخ كبرونية من عقود الإيجار المبرمة بينه و بين الشركات التي أشار إليها فوجدته بعضها تتضمن تأجيرا شهريا و بعضها تأجير يومي و جميعهم عزاب حسب ما هو مبين بالعقد و من الجنسية الفلبينية و الهندية هذا و جرى الاطلاع على عقد الإيجار المبرم بين مالكة العمارة و المدعى عليه و صورة صك الملكية المرفق فوجدتهما كما ذكر المدعى عليه هذا و جرى الكتابة منا إلى هيئة النظر للوقوف على الموقع و الإفادة هل يوجد ضرر منها على المدعي فوردنا قرارهم رقم ... في ١٤٣٤/٥/٥هـ المتضمن {نفيدكم أنه تم الخروج إلى العقار محل النزاع فتم حصر بعض الأضرار و هي كالتالي: ١/ عدم وجود تراخيص للشقق السكنية و هذا يعني عدم توفر أدوات السلامة حال لحدوث حريق؛ ٢/ وجود الشقق في حي سكني مما يتسبب في إزعاج الجار وقت الدخول والخروج للشقق؛ ٣/ لا يوجد مواقف خاصة للشقق مما يترتب عليها ضيق و ازدحام في محيط الشقق} هذا و بسؤال المدعي عما ذكره المدعى عليه من وجود عدد من العمائر تزاوّل نفس النشاط فقرر قائلًا إن جميع العمائر المخالفة للنظام سوف نتقدم بدعوى ضدها و قد تقدمت بدعوى ضد اثنين من أصحاب الشقق المفروشة منهم المدعى عليه هكذا قرر لذا

وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث تضمن قرار هيئة النظر أنه بعد الوقوف على الموقع عدم وجود ترخيص و عدم توفر أدوات السلامة ووجود الشقق في حي سكني و عدم وجود مواقف مما يترتب عليها زحام وضيق وحيث يتضح من عقود المدعى عليه أن المستأجرين عزاب و يؤجر عليهم يومي أو شهري ولما قرره شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله تعالى في كتاب مجموع الفتاوى ج ١٨١ / ٣٤ [وقد كان عمر بن الخطاب يأمر العزاب أن لا تسكن بين المتأهلين وأن لا يسكن المتأهل بين العزاب ؛ وهكذا فعل المهاجرون لما قدموا المدينة على عهد النبي صلى الله عليه وسلم ونفوا شابا خافوا الفتنة به من المدينة إلى البصرة] ولأن الضرر يزال فعن عبادة بن الصامت رضي الله عنه قال {أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَضَى أَنْ لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ} رواه ابن ماجة وحيث أن المدعى عليه يمكنه استثمار العمارة بطرق الاستثمار الأخرى و منها التأجير على العوائل خلال فترة استتجاره للعمارة فلا ضرر عليها لذا فقد حكمت على الشركة موكلة المدعى عليه بإخلاء العمارة محل النزاع وبعرض الحكم عليه قرر عدم القناعة به وطلب تمييز الحكم فأجبت له لطلبه و أفهمته بالمراجعة بتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٦هـ لاستلام صورة من صك الحكم فإذا لم يراجع في الموعد المحدد فسوف يمهل بعده ثلاثون يوما إذا لم يراجع خلالها فإن حقه في استئناف الحكم يكون ساقط و صلى الله على نبينا محمد و على آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٢/٢/٢١هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٨/٠٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥، ٠١ وقد مضت المدة النظامية للاعتراض ولم يحضر المعارض

لتقديم لائحة الاعتراضية وبه يسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية وقد اصبح باتا واجب التنفيذ وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٤/٠٨/٠٩ هـ الحمد لله وحده أما بعد . . . فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٢١٥٤٨٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٩ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بمحافظة الخبر برقم ٣٤١١٨٨٨٥٣ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / المسجل برقم ٣٤٢٥٦٠٣٠ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١ هـ الخاص بدعوى / ضد / في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١٢/٣ هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٣١٩٦٧ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٥ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٤٤٦٠٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٨١٩٣٩ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٩ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مستثمر - استرداد ثمن أجره مدفوعة لتعرض العقار للإزالة - مراعاة اختلاف الأجرة لاختلاف الموسم - تقدير الأجرة عن طريق قسم الخبراء - إلزام المدعى عليه بإعادة جزء من ثمن الأجرة - صرف النظر عن غير ذلك من طلبات للمدعى.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قال الموفق في المغني ٢٨/٨: «فإن كان أجر المدة متساويا فعليه بقدر ما مضى إن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي وإن كان مختلفا كدار أجرها في الشتاء أكثر من أجرها في الصيف وأرض أجرها في الصيف أكثر من الشتاء أو دار لها موسم كدور مكة رجع تقويمه إلى أهل الخبرة ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع»، وينظر أيضا شرح منتهى الإرادات ١٠٨/٥.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منه عقاراً عشر سنوات يدفع الثمن بداية كل عام وفي العام الثاني وبعدما دفع الأجرة أول العام صدر قرار بإزالة المبنى خلال العام الثاني وقبل موسم الحج ولأنه لا يستفاد من المبنى حقيقة إلا في موسم الحج ولأن ثمن الأجرة كان مرتفعاً لطول المدة فقد طلب إعادة ما سلمه من ثمن أجرة السنة الثانية وإعادة تقدير أجرة السنة الأولى التي استفاد فيها من العقار قبل إزالته ورد له الفارق بينه وبين الأجرة المسلمة، أقر المدعى عليه بالعقد والثمن والواصل وتاريخ الإخلاء ولأن الاتفاق على الأجرة كان سنوياً فقد طلب تسليمه بقية الأجرة المستحقة للعام الثاني وصرف النظر عن دعوى المدعي، جرى بعث المعاملة لهيئة النظر لتقدير أجرة العقار للمدة من ١/١/١٤٣٣هـ حتى ٣٠/٧/١٤٣٣هـ حسب الأجرة المدونة في العقد مع ملاحظة المواسم المعتبرة وأثرها في الأجرة فوردت بتقديرها بأربعمئة و عشرين ألف ريال - لتصادق الطرفين على مقدار المبلغ المدفوع من أجرة عام ١٤٣٣هـ وأنه مليون وستمئة ألف ريال كما تصادقا على أن المدة التي بقي فيها المدعي أصالة في العقار وعلى تاريخ الإخلاء وفصل التيار الكهربائي ولأن هيئة النظر قدرت أجرة هذه المدة بأربعمئة وعشرين ألف ريال ولأن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين ولأن أجرة العقار بمكة تختلف حسب المواسم فأجرتها في الحج ورمضان تختلف عن باقي السنة لذا فيرجع تقدير الأجرة لأهل الخبرة، قال الموفق في المغني ٢٨/٨: «فإن كان أجر المدة متساوياً فعليه بقدر ما

مضى إن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي وإن كان مختلفا كدار أجرها في الشتاء أكثر من أجرها في الصيف وأرض أجرها في الصيف أكثر من الشتاء أو دار لها موسم كدور مكة رجع تقويمه إلى أهل الخبرة ويقسط الأجر المسمى على حسب قيمة المنفعة كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع»، ينظر أيضا شرح منتهى الإرادات ٥/١٠٨ وبعد خصم الأجرة التي قدرتها هيئة النظر للمدة التي بقي فيها المدعي في العقار من المبلغ الذي دفعه المدعي من أجرة عام ١٤٢٣هـ فقد حكمت المحكمة على المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعي مليون ومائة وثمانين ألف ريال ورد دعوى المدعي بإعادة تقدير أجرة عام ١٤٢٢هـ، بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة فأفهم بالتعليمات، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٦٤٤٦٠٥ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٠٩ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٧٨٢٩١ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٠٩ هـ في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/١١/٢٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضر بالسجل المدني رقم.....بوكالته عنأصالة عن نفسه وبصفته مدير وشريك لشركة المحدودة بالوكالة

الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٥١٠٦/٤٩٣٥ في ١٤٣٣/٢/٣ هـ والتي تخوله المدافعة والمرافعة وحضور الجلسات والإقرار والصلح... الخ وادعى على الحاضر معه بالسجل المدني رقم بوكالته عن بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة برقم ٣٤١٧٣٢ في ١٤٣٤/١/٣ هـ والتي تخوله إقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة والصلح والتنازل.. الخ قائلًا في دعواه عليه لقد استأجر موكلي من المدعى عليه العمارة الواقع بحي ... لمدة عشر سنين بدأ بتاريخ ١٤٣٢/٠١/٠١ هـ وتنتهي في ١٤٤١/١٢/٣٠ هـ بأجرة سنوية مليونين ومائة ألف ريال وقد دفع موكلي أجرة عام ١٤٣٢ هـ كاملة وانتفع بالعين في ذلك العام ثم دفع من أجرة عام ١٤٣٣ هـ مبلغ وقدره مليون وستمائة وعشرون ألف ريال فقط ثم دخل العقار في مشروع توسعة الساحات الشمالية وتقررت إزالة المبنى وفصل التيار الكهربائي عنه في ١٤٣٣/٨/١ هـ ورفع موكلي يده عن المبنى في ذلك التاريخ ولأن موكلي لم ينتفع بالعين في ذلك العام لأن العقار لا ينتفع به إلا في موسم الحج فقط ويطلب إلزام المدعى عليه أصالة بإعادة ما استلمه من أجرة ذلك العام مبلغ وقدره مليون وستمائة وعشرون ألف ريال كما أن موكلي إنما وافق على أجرة المبنى المرتفعة بسبب طول المدة ولأن موكلي لم ينتفع منه إلا لسنة واحدة فموكلي يطلب إعادة تقدير أجرة السنة التي انتفع بها وإلزام المدعى عليه بدفع الباقي بعد التقدير هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعى أجاب قائلًا صحيح أن موكلي اجر العقار على المدعى أصالة الواقع بالتيسير لمدة عشر سنين تبدأ في ١٤٣٢/١/١ هـ وتنتهي في ١٤٤١/١٢/٣٠ هـ بأجرة

سنوية مليونين ومائة الف ريال وقد استلم موكلي أجرة عام ١٤٣٢ هـ كاملة وأما أجرة عام ١٤٣٣ هـ فلا صحة لما ذكره المدعي وكالة فإن موكله لم يسلم لموكلي مليون وستمائة وعشرين الف ريال وإنما سلم لموكلي خمسمائة الف ريال فقط وكان التسليم بموجب شيك مسحوب على مصرف ... في شهر جمادى الثانية من عام ١٤٣٣ هـ وقد صرف موكلي هذا الشيك واستلم المبلغ ثم دخل الموقع في مشروع توسعة الساحات الشمالية وتم فصل التيار الكهربائي بتاريخ ١/٨/١٤٣٣ هـ ولأن أجرة كامل العام ١٤٣٣ هـ هي مليونان ومائة ألف ريال ولم يستلم موكلي من أجرة ذلك العام إلا خمسمائة ألف ريال وقد انتفع المدعى عليه بالعقار لمدة سبعة أشهر كاملة من ١/١/١٤٣٣ هـ حتى ٣٠/٧/١٤٣٣ هـ ولأن أجرة هذه المدة هي مبلغ وقدره مليون وأربعمائة ألف ريال لذا فإن موكلي يطلب إلزام المدعى عليه أصالة بدفع هذا المبلغ المتبقى تسعمائة ألف ريال وأما ما ذكره المدعي أصالة من طلب إعادة تقدير أجرة العقار السنوية وعلل ذلك بأنه وافق عن هذه الأجرة بسبب ولا المدة وانه لم ينتفع من العقار إلا لعام وسبعة أشهر فإن هذا الطلب غير صحيح لأن بين المدعي أصالة وموكلي عقد مذكور فيه أجرة كل سنة وأطلب صرف النظر عن هذا الطلب لأنه غير صحيح هذه إجابة موكلي وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال الصحيح ما جاء في دعوى موكلي وموكلي سلم مليون وستمائة وعشرين الف ريال من أجرة عام ١٤٣٣ هـ للمدعى عليه أصالة حيث سلمه ثلاث شيكات على مصرف ... الأول بمبلغ سبعمائة وسبعين الف ريال والثاني مبلغ خمسمائة الف ريال والثالث بمبلغ عشرين الف

ريال كما ان موكلي اتفق مع المدعى عليه أصالة في المادة السادسة من العقد على إن يقوم موكلي بتأثيث الفندق بمبلغ ثمانمائة ألف ريال ويخصم هذا المبلغ من أجرة عام ١٤٣٢ هـ و ١٤٣٣ هـ على النحو الآتي أولا / أربعمائة وسبعين ألف ريال من أجرة عام ١٤٣٢ هـ ثانيا / ثلاثمائة وثلاثين ألف ريال من أجرة عام ١٤٣٣ هـ وبذا يتبين لكم أن موكلي دفع للمدعى عليه أصالة مليون وستمائة وعشرين ألف ريال وأما ما ذكره المدعى عليه من أجرة الفترة من ١/١/١٤٣٣ هـ حتى ٣٠/٧/١٤٣٣ هـ هي مليون وأربعمائة ألف ريال فلا صحة له لان هذه الفترة ليس لها أجرة في الحقيقة لان العمارة لا يستفاد منها إلا في موسم الحج فقط وكاملا لأجرة هي لموسم الحج فقط وأما باقي العام فليس له أجرة . هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إنني راجعت موكلي وتبين أن ما ذكره المدعى وكالة بعضه صحيح وبعضه غير صحيح فالصحيح منه أن موكلي استلم من المدعى وكالة من أجرة عام ١٤٣٣ هـ مبلغ وقدره مليون وستمائة ألف ريال فقط على النحو الآتي :- (اولا):- سبعمائة وسبعون ألف ريال بموجب شيك . ثانيا):- خمسمائة ألف ريال بموجب شيك أيضا وهو المبلغ الذي ذكرته في الجلسة الماضية . ثالثا):- ثلاثمائة وثلاثون ألف ريال وهو الجزء الثاني من ثمن الأثاث الذي اشتراه المدعى أصالة بثمانمائة ألف ريال والمنصوص عليه في المادة السادسة من العقد وأما ما ذكر المدعى من أن موكلي استلم عشرين ألف ريال فهذا غير صحيح لأن هذا المبلغ ليس من الأجرة وإنما هو دلالة دفعها المدعى أصالة لموكلي هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال إن موكلي يكتفي بهذا المبلغ الذي أقربه المدعى

عليه ولا يطالب بمبلغ العشرين ألف ريال الذي أنكره المدعى عليه و كاله وبذا يكون أجمالي ما سلمه موكلي للمدعى عليه أصالة من أجرة عام ١٤٣٣ هـ مبلغ مليون وستمائة ألف ريال فقط وموكلي يطلب الزام المدعى عليه أصالة بدفعة هكذا قرر ، فطلبت من المدعى وكالة عقد الإجارة فأبرز عقداً من مطبوعات شركة ... وهذا نصه :- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي يوم الخميس: ١٧/٥/١٤٣٢ هـ الموافق: ٢١/٤/٢٠١٠م بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق بين كل من :

-الأستاذ /..... سعودي بالسجل المدني رقم وهو (المؤجر) ويشار إليه في هذا العقد بالطرف الأول.
-- شركة ويمثلها في هذا العقد الأستاذ/ سعودي بالسجل المدني رقم بصفته مديراً عاماً للشركة وهو المستأجر ويشار إليه في هذا العقد بالطرف الثاني.
تمهيد:

لما كان الطرف الأول يملك منفعة العقار الواقع في ... أمام المحكمة القديمة والمملوك لوقف بموجب الصك الصادر من محكمة مكة المكرمة برقم (٣/٢٨٢) وتاريخ ٣/٨/١٣٦٧ هـ هو ذلك بصفته مستثمراً للوقف بموجب صك الإذن بالاستثمار الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣/١٠٠/٢١ بتاريخ ٢١/١/١٤٣٠ هـ والمكون من دور أرضي + بدروم + دور ميزانين + دور مطعم + دور خدمات + تسعة ادوار متكررة + دور أخير وورغب في تأجير المبنى لمدة طويلة لذا فقد انعقدت إرادة الطرفين على التأجير وفق البنود التالية :

أولاً: تعتبر المقدمة والتمهيد جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
ثانياً: تكون مدة عقد الإيجار عشر سنوات اعتباراً من تاريخ
١/١/٤٣٢هـ. وحتى ٣٠/١٢/٤٤١هـ.

ثالثاً: تكون القيمة الإيجارية السنوية للعقار هي (٢١٠٠٠٠٠) تستحق دفعة واحدة وفي حالة تأخر الطرف الثاني عن دفع الإيجار المقرر لمدة شهر عن موعد حلوله فيعتبر عقد الإيجار لاغياً ومن حق الطرف الأول استلام عمارته حالاً علماً بأن الشيك الصادر من الطرف الثاني هو الأساس بالتاريخ ويكون الشيك مصدقاً من البنك ويكون تاريخه هو المعتبر أو بإيداع لحساب الطرف الأول بموجب الحساب رقم (.....) بنك

رابعاً: قرر الطرف الثاني استلامه للعقار بحالة جيدة وكان الاستلام بتاريخ ٢٠/١١/٤٣١هـ كما قرر الطرف الأول تنازله عن القيمة الإيجارية للفترة ما بين استلام العقار ونفاذ العقد وله حق الانتفاع في هذه المدة.

خامساً: قرر الطرف الأول استلامه من الطرف الثاني كامل إيجار السنة الأولى التي تبدأ من ١/١/٤٣٢هـ حتى ٣٠/١٢/٤٣٢هـ وقدره (مليونين ومائة ألف ريال فقط) منها مادفع شيكات ومنها ما دفع نقداً ومنها ما خصم من قيمة التأثيث كما ذكر في سادساً فقرة (أ)، كما يقرر الطرف الأول خلو العقار من أي التزامات أخرى أو حقوق لأي أحد أو مخالفات بالبلديه، وفي حالة ظهور أي من ذلك فإنه يجب على الطرف الأول إزالتها دون أي تكلفة مادية على الطرف الثاني.

سادساً: أ- على الطرف الأول تأثيث الفندق من سرر ومراتب

ومكيفات وتلفزيونات وثلاجات وقد فوض الطرف الاول الطرف الثاني بالتأثيث ويكون مبلغ التأثيث هو ٨٠٠٠٠٠ (ثمانمائة ألف ريال فقط) يخضم من مبلغ الايجار للسنة الأولى التي تبدأ من ١/١/٤٣٣هـ حتى ٣٠/١٢/٤٣٢هـ مبلغ وقدره ٤٧٠٠٠٠ (أربعمائة وسبعون ألف ريال فقط) والمتبقي وقدره ٣٣٠٠٠٠ (ثلاثمائة وثلاثون ألف ريال فقط) يخضم من ايجار السنه الثاني هو التي تبدأ من ١/١/٤٣٣هـ حتى ٣٠/١٢/٤٣٣هـ ويكون المتبقي من ايجار السنه الثانيه المذكوره ١٧٧٠٠٠٠ ريال (مليون وسبعمائة وسبعون ألف ريال فقط) بعد أن تم إلغاء المحضر السابق الخاص بالتأثيث بعد أن تم تخفيض قيمة التأثيث من (مليون وثلاثمائة وأحد عشر ألف ريال) إلى (ثمانمائة ألف ريال فقط) ويكون التأثيث المطلوب من الطرف الثاني كما هو مذكور في بداية البند سادساً وإذا رغب الطرف الثاني إحضار أثاثاً إضافياً فلا مانع على أن يحق له سحبه مع نهاية العقد ويراعي عند تسليم المبنى مدة الإستهلاك للتأثيث المذكور ويكون قبوله للتأثيث في حالته الراهنه.

ب- يتم دفع مبلغ وقدره ٧٧٠٠٠٠ (سبعمائة وسبعون ألف ريال فقط) في ١٥/٩/٤٣٢هـ وهي دفعه مقدمه من السنه الثانيه التي تبدأ في ١/١/٤٣٣هـ ويتبقى مليون ريال تدفع في ١/١/٤٣٣هـ لهذه السنه فقط.

سابعاً:- اتفق الطرفان على إن يكون الدكاكين الاثني الصغيره وغرفة الحارس الصغيره التي بالجهة الجنوبيه ليست في الإيجار وكذلك البدروم الذي مدخله من الجهة الشماليه بمدخل خاص .
ثامناً: يجوز للطرف الثاني تأجير العقار محل العقد لمن يشاء مدة

العقد بدون الرجوع للطرف الأول أو أخذ موافقته .
 تاسعاً : يسري هذا العقد على الطرفين وورثتهما الشرعيين طيلة مدته ولا يسقط بوفاة أحدهما بل يكون ملزماً لهما .
 عاشراً أقر الطرفان بما ورد بهذا العقد وإطلاعهما على ما جاء فيه إطلاعاً نافياً للجهالة والغرر كما يلغى هذا العقد كل ماسواه من العقود السابقة .

الحادي عشر : يتكون هذا العقد من مقدمة وتمهيد و أحد عشر بند مرتبطات ببعضها وقد حرر هذا العقد من نسختين بيد كل من الطرفين نسخة منها . اهـ ، وبعرض هذا العقد على المدعى عليه وكالة صادق عليه وقال إن المادة العاشرة من العقد تدل على أن الأجرة المتفق عليه هي برضا الطرفين وليس فيها غرر ولا غبن ولأن أجرة المدة من ١/١/٤٣٣هـ حتى ٣٠/٧/٤٣٣هـ هي مليون وأربعمائة ألف ريال ولأن موكلى استلم من المدعى أصالة مليون وستمائة ألف ريال لذا فإن المتبقي للمدعى أصالة مائتي ألف ريال وموكلى مستعد بدفع هذا المبلغ للمدعى أصالة لأنه حقه هكذا قرر ، وعليه فقد جرى بعث المعاملة لهيئة النظر لتقدير أجرة العقار للمدة من ١/١/٤٣٣هـ حتى ٣٠/٧/٤٣٣هـ حسب الأجرة المدونة في العقد مع ملاحظة المواسم المعتبرة وأثرها في الأجرة وذلك بخطابى رقم ٣٣١٩٧٨٢٩١ في ٢٤/٤/٤٣٤هـ فوردت الإفادة من هيئة النظر بالخطاب رقم ٣٣١٩٧٨٢٩١ في ٠٨/٠٥/٤٣٤هـ وهذا نص الحاجة منه «تقدر اجرة العقار للفترة من ١/١/٤٣٣هـ حتى ٣٠/٧/٤٣٣هـ مبلغ وقدره (٤٢٠,٠٠٠ فقط اربعمائة و عشرون الف ريال لا غير) اهـ » ثم قرر الطرفان أن بينهما محاولة صلح

وطلبها امهالهما لذلك ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وكالة وقررا أنهما وموكليهما لم يتوصلا إلى صلح وقرر المدعي وكالة أن موكلي يطالب أيضا إعادة تقدير أجرة عام ١٤٣٢ هـ وهي السنة التي استفادتها بالكامل لأن موكلي إنما وافق على الأجرة السنوية المرتفعة والمدونة في العقد بسبب طول المدة ولكن بعد الإزالة فان موكلي يرى أن هذه الأجرة مرتفعة وهو يطلب إعادة تقدير أجرة تلك السنة هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن العقد بين الطرفين ملزم لهما والأجرة منصوص فيه أنها سنوية والعقد برضى الطرفين هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على عقد الإجارة بين الطرفين ومصادقتهما عليه ولأن الطرفين تصادقا على مقدار المبلغ المدفوع من أجرة عام ١٤٣٢ هـ وأنه مليون وستمائة ألف ريال كما تصادقا على أن المدة التي بقي فيها المدعي أصالة في العقار وعلى تاريخ الإخلاء وفصل التيار الكهربائي ولأن هيئة النظر قدرت أجرة هذه المدة بأربعمائة وعشرين ألف ريال ولأن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين ولأن أجرة العقار بمكة تختلف حسب المواسم فأجرتها في الحج ورمضان تختلف عن باقي السنة ولذا فيرجع تقدير الأجرة لأهل الخبرة قال الموفق في المغني ٢٨/٨ (فإن كان أجر المدة متساويا فعليه بقدر ما مضى إن كان قد مضى النصف فعليه نصف الأجر وإن كان قد مضى الثلث فعليه الثلث كما يقسم الثمن على المبيع المتساوي وإن كان مختلفا كدار أجرها في الشتاء أكثر من أجرها في الصيف وأرض أجرها في الصيف أكثر من الشتاء أو دار لها موسم كدور مكة رجع تقويمه إلى أهل الخبرة ويقسط الأجر المسمى على حسب

قيمة المنفعة كقسمة الثمن على الأعيان المختلفة في البيع) ينظر أيضا شرح منتهى الإيرادات لابن النجار ١٠٨/٥ وبعد خصم الأجرة التي قدرتها هيئة النظر للمدة التي بقي فيها المدعي في العقار من المبلغ الذي دفعه المدعي من أجرة عام ١٤٣٣هـ فقد حكمت على المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعي مليون ومائة وثمانين ألف ريال ورددت دعوى المدعي بإعادة تقدير أجرة عام ١٤٣٢هـ وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فاذا تاخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم
حرر في ١٤٣٤/٦/٥هـ

الحمد لله وحده وبعد ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بشرح فضيلة الرئيس برقم ٣٣/١٩٧٨٢٩١ في ١٤٣٤/٨/٩هـ على خطاب رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة المكلف برقم ٣٣١٩٧٨٢٩١ في ١٤٣٤/٨/٦هـ برفقها قرار التصديق بموجب القرار رقم ٣٤٢٨١٩٣٩ في ١٤٣٤/٧/٢٩هـ وهذا نصه:-

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد :- فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٢٣١٩٦٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٥هـ المتضمن

دعوى شركة ضد في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . وبالله تعالى التوفيق وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، قاضي استئناف ختم وتوقيع قاضي استئناف ختم وتوقيع لي وجهة نظر ، رئيس الدائرة ختم وتوقيع وبالله التوفيق ، وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٥/٨/١٤٣٤هـ الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٢٣١٩٦٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٥هـ المتضمن دعوى شركة ضد في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . وبالله تعالى التوفيق وصلّى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٢٠٣١١١٦ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٥٦٩٧٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٧٦٣١٢ تاريخه: ١٤٣٤/١٢/٢هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - طلب إخلاء عقار - البينة على المدعى واليمين على من انكر - توجيه اليمين على المدعى - نكول المدعى عن اليمين - حكم بصرف النظر عن دعوى المدعى لنكوله عن اليمين.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

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

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأن المدعى عليه استأجر منه بوفيه تم ذكر وصفها في نص القضية بأجرة قدرها أربعون ألف ريال لمدة ثلاث سنوات بتاريخ ١٥/٢/١٤٣٢هـ والدفء مقدماً كل ستة أشهر وانه تأخر في سداد الأجرة ولم يلتزم بها في وقتها كما انه استغل الرصيف للتخزين وجلسة الزبائن مما تعرض معه للمسائلة من جهة البلدية كما قام بصبغ الواجهة ولم يتقيد بما جاء في عقد الإيجار وطلب المدعى فسخ عقد الإيجار وإلزام المدعى عليه بإخلاء البوفيه وتسليمها للمدعى، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على عقد الإيجار والأجرة وقرر أن الجلسة على الرصيف تم إزالتها وتم صبغ الواجهة لان المحل سابقاً كان مغسلة ولما تم فتح البوفيه تم صبغ الواجهة وتنظيفها

وأما الأجرة فقرر انه اتفق مع المدعي على تقسيط المبلغ عشرة آلاف ريال كل ثلاثة أشهر، أنكر المدعي دعوى تقسيط الأجرة التي دفع بها المدعى عليه وكالة وليست لديه بينه وطلب المدعى عليه يمين المدعي ونكل عنها، قرر ناظر القضية لما سبق صرف النظر عن الدعوى، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بالدمام وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام المساعد برقم ٣٣٦٥٦٩٧٩ وتاريخ ١٦/١١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٠٣١١١٦ وتاريخ ١٦/١١/١٤٣٣ هـ ففي يوم السبت الموافق ١٠/١٠/١٤٣٤ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي بالسجل رقم الوكيل الشرعي عن بالوكالة الصادرة من محكمة العامة برقم وتاريخ ٥/٢/١٤٣٢ هـ ولكون المدعى عليه لم يحضر أصل الوكالة فقد جرى رفع الجلسة وتأجلت إلى يوم الاثنين ١٩/١/١٤٣٤ هـ الساعة العاشرة وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في ١٠/١/١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ٠٦/٠٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان وقال المدعى عليه وكالة: إنني لم أستطع إحضار الوكالة الأصل لذا جرى رفع الجلسة لإحضارها وتأجلت ليوم الاثنين ١١/٠٢/١٤٣٤ هـ الساعة العاشرة

والنصف وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٦/٠٢/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الإثنين الموافق ١٨/٠٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى والمدعى عليه المذكور هويته بعاليه الوكيل الشرعي عن بالوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة أحد رفيدة برقم وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٤هـ وادعى الأول قائلاً لقد أجرت موكل المدعى عليه البوفيه الواقعة بعمارتي الواقعة بحي على شارع بقيمة قدرها أربعون ألف ريال لمدة ثلاث سنوات ابتداء بتاريخ ١٥/٢/١٤٣٢هـ والدفع مقدما كل ستة أشهر وهو يتأخر في سداد الأجرة ولا يلتزم بها في وقتها كما أنه استغل الرصيف للتخزين وجلسة للزيائن مما تعرضت بسببه للمساءلة من جهة بلدية كما قام بصبغ الواجهة ولم يتقيد بما جاء في عقد الإيجار وحيث الحال ما ذكر فإنني أطلب فسخ العقد وإلزامه بإخلاء البوفية وتسليمها لي هذه دعواي ولكون وكالة المدعى عليه ناقصة لا تتضمن حق المرافعة وما يتبعها فقد جرى رفع الجلسة وتاجلت ليوم الأحد الموافق ٧/٤/١٤٣٤هـ التاسعة والنصف وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٨/٠٢/١٤٣٤هـ

وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وأحضر المدعى عليه وكالة من موكله صادرة من كتابة عدل محافظة أحد رفيدة برقم في ٢٩/٥/١٤٣٤هـ تخوله المرافعة وكافة إجراءات التقاضي وبعرض الدعوى عليه قال ما ذكره المدعى في دعواه من استئجار موكلي منه البوفية التي ذكر بالقيمة والمدة التي ذكر وأن الدفع مقدم

كل ستة أشهر فهذا صحيح وأما ما ذكره من أن موكلى لا يلتزم بسداد الأجرة ولم يلتزم بما جاء في العقد فغير صحيح وأما ما ذكره من استغلال موكلى للرصيف فقد كان يوجد فيه كراسى وتم إزالتها وأما صبغ الواجهة فقد كان المحل مغسلة ولما تم فتح البوفيه تم صبغ الواجهة وتنظيفها هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى قال الصحيح ما ذكرته ولدى البينة وأطلب رفع الجلسة لإحضارها وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى عن بينته على ما ذكر قال إن الجلسة التي وضعها على الرصيف للزبائن قد أزالها ولم يبق إلا خزان الماء وبسؤاله هل تم مساءلته من قبل البلدية بعدها قال لا وقدم بيانا يبين فيه تاريخ استحقاق الايجار وتاريخ سداه وبعرضه على المدعى عليه قال ما جاء في صحيح والسبب في تأخري عن سداد الايجار هو أنني اتفقت معه على ذلك وطلبت منه أن يقسط على المبلغ عشرة آلاف كل ثلاثة أشهر وبعرض ذلك على المدعى قال ما ذكره المدعى عليه وكالة غير صحيح والصحيح أنني لم اتفق معه على تقسيط المبلغ إلا مرة واحدة وبعرض ذلك على المدعى عليه قال الصحيح ما ذكرته وبسؤاله هل لديه بينة على ذلك قال لا وأطلب يمينه وبعرض اليمين على المدعى قال إنني لن أحلف إلا على أنني قسطت عليه المبلغ إلا مرة واحدة فجرى إفهامه بحلف اليمين على نفي ما ذكره المدعى عليه كاملا فقال لن أحلف على ذلك فكررتة عليه ثلاثا فرفض فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولإقرار المدعى عليه وكالة بصحة ما جاء في دعوى المدعى من استئجار موكله منه المحل المذكور بالقيمة والمدة التي ذكر ولما قرره المدعى مؤخرا من أنه تم إزالة ما كان موجودا

على الرصيف ولأن المدعى عليه أقر بأنه تأخر في السداد بناء على اتفاق بين المدعى وبين موكله ولم يقيم بينة على ذلك وطلب يمين المدعى ولأن المدعى نكل عن اليمين ولقوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعى واليمين على من أنكر) فقد صرفت النظر عن دعوى المدعى وبعرضه على المدعى قرر عدم قناعته بالحكم وطلب رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف فأفهمته أن عليه التقدم بعد خمسة أيام لاستلام نسخة من الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال المدة المقررة نظاماً وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/٣٠ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء ١٤٣٤/١٢/٢٥ هـ افتتحت الجلسة بناء على عودة المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية برقم ٣٤٢٠٩٣٨٧٨ في ١٤٣٤/١٢/١٧ هـ وبرفقها قرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤٣٧٦٣١٢ في ١٤٣٤/١٢/٢ هـ المتضمن المصادقة على الحكم وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٢/٢٥ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد . . . فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم ٣٣٢٠٣١١١٦ بتاريخ ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ والمقيدة لدينا برقم ٣٤٢٠٩٣٨٧٨ بتاريخ ١٤٣٤/٩/١ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ المسجل برقم ٣٤٢٨٦٠٢٠ بتاريخ ١٤٣٤/٨/٢ هـ

الخاص بدعوى..... ضد..... في قضية حقوقية وقد تضمن
الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك
وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة
على الحكم ، ولييانه حرر في ١٢/٢/١٤٣٤ هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٤٠٥٣٣ تاريخه: ١٣/٦/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٦٨١٠٧٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ١٤٣٤/١٢/٣ ق/٢/٣٤٣٧٧٢٨١ تاريخه:

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة مع الوعد بالتملك - سيارة - حادث - بيع السيارة
 للغير من قبل المدعى عليه - احتساب أقساط السيارة بعد الحادث -
 سبب عدم السداد راجع للشركة المدعى عليها - طلب فسخ العقد
 ورفع الاسم من القائمة السوداء - الأجرة تستحق على المستأجر
 عند تمكنه من الانتفاع - إثبات فسخ العقد والحكم برفع اسم
 المدعى من القائمة السوداء.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قول الخرقى رحمه الله: «فإن جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه».
٢. قول الموفق رحمه الله في المغني أن العين المستأجرة «إذا غصبت فللمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه، فإن فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين سواء وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة، فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل».
٣. لا ضرر ولا ضرار.
٤. المادة (٥٥) من نظام المرافعات.

ملخص القضية

ادعت المدعية بدعوى ضد الشركة المدعى عليها بأنها استأجرت منها سيارة بنظام التأجير المنتهي بالتمليك وقامت بتسديد بعض الأجرة ثم حصل حادث مروري أدين فيه الطرف المقابل بالنسبة الكاملة ولم يقبل المرور مراجعتها فسلمت الأوراق للشركة المدعى عليها فتفاجأت موكلته بإدراج اسمها في القائمة السوداء (٠٠٠) وقيامها ببيع السيارة على الغير عليه فقد طلبت المدعية إلزام الشركة المدعى عليها برفع اسمها من القائمة وتسليمها سيارة جديدة عوضاً عن السيارة التالفه، أجاز وكيل الشركة بصحة العقد والأقساط المسددة وحصول الحادث والتبليغ به في وقته ووضع موكلته على القائمة السوداء وبيع الشركة للسيارة محل الدعوى وأنه لما أبلغ بالحادث من قبل مدير الشرطة ذهب للمرور فأكدوا وجود رقم الحادث ولكن الأوراق مفقودة ووعد بالبحث عنها وراجعهم عدة مرات ولكن لم يجدوا أوراق الحادث ولأن الأقساط تستمر على المدعية فقد ترتب في ذمتها مبالغ متأخرة فجرى بيع السيارة لعدم مراجعتها للشركة ومطالبتها بالسيارة في المدة المحددة من قبل الشركة، جرى سؤاله لماذا تم بيع السيارة مع كون العقد لازال سارياً وهل تم إبلاغ المدعية بذلك فقال تركنا السيارة مده معينة فلما لم تأت المستأجرة بالمطالبة بها تم بيعها، أنكر وكيل المدعية عدم مراجعته للشركة وقرر بأنه كان يراجعهم بالاستمرار حتى أخبر بأن السيارة بيعت وطلب فسخ العقد، قرر وكيل المدعى بأنه يطلب البت في موضوع رفع اسم موكلته من

القائمة السوداء وأنه يرغب فصل الدعوى بمطالبة بسيارة جديدة عن هذه الدعوى ، عليه ولأن المدعى ادعى بكون الشركة المدعى عليها قد وضعت اسم موكلته في القائمة السوداء نظرا لتأخرها في سداد بعض أقساط السيارة المستأجرة منهم بسبب من قبل الشركة لعدم متابعتهم موضوع الحادث في المرور وقد أقر المدعى عليه وكالة بأن التخلف عن الأقساط كان بعد الحادث ولم يكن من قبل المدعية أصالة وإنما كان التأخر في متابعة أوراق الحادث كان من المرور إذ فقدت أوراق الحادث من قبلهم ولم يتمكن من متابعة أوراق الحادث ونظرا لكون الأجرة تستحق على المستأجر عند تمكنه من الانتفاع فإن تعذر انتفاعه بها من قبل المؤجر أو من قبل طرف أجنبي فلا يستحق المؤجر أجرة المدة التي تعذر فيها الانتفاع ولأن العين المستأجرة (إذا غصبت فللمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه ، فإن فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين سواء وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة ، فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل) وقد طالب المستأجر بالفسخ وبما أن المدعى عليها قد تعسفت في استعمال حقه في وضع المدعية على القائمة السوداء ولم يحصل منها خلل في سداد الأقساط في وقتها وقد جاءت الشريعة برفع الضرر عن المتضررين ومن القواعد الفقهية الكبرى (لا ضرر ولا ضرار) ولكل ما سبق فقد صدر حكم على المدعى عليها برفع اسم المدعية من القائمة السوداء لدى شركة (.....) وثبت لديها إرجاء المدعى وكالة مطالبته بسيارة جديدة بديلة من السيارة التي باعها الشركة المدعى عليها وإقراره بطلب

فصلها عن هذه الدعوى، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْمِ، إعلَامُ الحُكْمِ

الحمد لله وحده أما بعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بالخبر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المساعد برقم ٣٣٦٨١٠٧٣ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٣٨٦٤٦ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٣هـ ففي يوم الاثنين الموافق ٠٤/٠٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وفيها حضر (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) بصفته وكيلًا عن المدعية (.....) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) بالوكالة رقم (.....) في ٢٨/١١/١٤٣٣هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالخبر والمخول له فيها المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل والإبراء وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار البيئات وقبول الحكم والاعتراض عليه واستلام المبالغ والصكوك ولم تحضر المدعى عليها شركة (.....) ولا من يمثلها شرعاً ولم تردنا إفادة بتبليغهم من عدمه فبناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت رفع الجلسة لتبليغ المدعى عليها وفي جلسة أخرى حضر المدعى وكالة (.....) المثبتة هويته ووكالته سابقاً ولم تحضر المدعى عليها شركة (.....) ولا من يمثلها شرعاً وقد كتب خطاب لتبليغها برقم ٣٤٣١٨٨٣٩ في ٩/٢/١٤٣٤هـ وأفاد محضر الخصوم بأنه تم تبليغ المدعى عليها بتوقيع الوكيل الشرعي للشركة (.....) فبناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت سماع

الدعوى غيابياً فادعى المدعى وكالة قائلاً في دعواه إن موكلتي قد استأجرت من الشركة المدعى عليها سيارة (.....) ٢٠٠٨م رقم اللوحة (.....) بنظام الإيجار المنتهي بالتمليك في ٨/١١/١٤٢٨هـ بمبلغ ٩٣٩٦٠ ريال مقسطة على ٦٠ قسطاً شهرياً قدر القسط الواحد ٥٦٦ ريال اعتباراً من ٢٠٠٨/١/١م علماً أن فيه دفعة مقدمة قدرها (٦٥٠٠ ريال) وقد تم تسديد المبلغ المقدم وبعض الأقساط وبلغ مقدار ما سدد ٤٠٠٠ ريال ثم حصل على السيارة حادث مروري في شهر صفر من عام ١٤٢٩هـ في مدينة الجبيل الصناعية وكان يقود السيارة (.....) أخو موكلتي وقد كانت نسبة الإدانة في الحادث ١٠٠٪ على الطرف المقابل وقد باشر مرور الجبيل هذا الحادث وراجعتهم عدة مرات فأفهموني بأن السيارة مسجلة باسم الشركة وأنها هي التي تتابع الموضوع فتركت المتابعة وسلمتهم كامل الأوراق علماً أنه تم إبلاغهم بالحادث من حين حصوله ثم تفاجأت موكلتي بعد ذلك بكون السيارة قد بيعت على طرف ثالث بغير علمها كما تفاجأت بوضع اسمها على القائمة السوداء وقد راجعت الشركة فأفهموني بأنني لا بد أن أسدد كامل قيمة السيارة وهم قد باعوا السيارة فأفهمتهم بأن السيارة حصل عليها حادث وأن الشركة باعها بغير علم موكلتي فقالوا سدد النصف إذن فرفضت ذلك وكل موظف يتصل من المسؤولية فأطلب إلزامهم بالآتي أولاً رفع اسم موكلتي من القائمة السوداء ثانياً إلزامهم بإبدال موكلتي بسيارة جديدة عوضاً عن السيارة التي باعوها بغير علمها هكذا ادعى فطلبت منه البينة على دعواه فأبرز العقد الذي بين موكلته وبين الشركة المدعى عليها وهو مطابق لما ذكر بعاليه كما جرى سؤاله هل

لديه ما يثبت وقوع الحادث ونسبة الإدانة فقال ليس لدي شيء من ذلك وكامل الأوراق لدى مرور محافظة الجبيل هكذا أجاب ونظرا لضرورة التثبيت من هذا الأمر فقد قررت الكتابة إلى مرور محافظة الجبيل لطلب الإفادة عن الحادث المذكور وفي جلسة أخرى حضر المدعى وكالة المثبتة هويته ووكالته مسبقا وحضر معه المدعى عليه (.....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (.....) وكيلًا عن (.....) بصفته شريكا بشركة (.....) بموجب السجل التجاري رقم (.....) في ٠٦/٠٧/١٧٤١هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر برقم ٣٧٦٣١ في ٢٠/١١/١٤٣٢هـ والمخول له فيها إقامة الدعوى والمرافعة والمدافعة وقبول الاحكام والاعتراض والاستئناف والإبراء وكانت الجلسة السابقة قد رفعت لأجل الكتابة إلى مرور محافظة الجبيل لأجل الاستفسار عن الحادث ولم تتم مخاطبتهم لكون الموظف المختص نسي ذلك وقد جرى عرض الدعوى على المدعى عليه وكالة فأجاب قائلًا : ما ذكره المدعى وكالة في دعواه من حصول العقد والأقساط المسددة وحصول الحادث وتبليغنا بالحادث في وقته ووضع موكلته على القائمة السوداء وبيع الشركة للسيارة محل الدعوى فهو صحيح علما أنني شخصياً لما أبلغت من قبل مدير الشرطة بالحادث ذهبت إلى مرور محافظة الجبيل فأكد لي وجود رقم الحادث ولكن الأوراق مفقودة ووعده بالبحث عنها وراجعته عدة مرات ولكن لم يجدوا أوراق الحادث وبما أن الأقساط تستمر على المدعية فقد ترتب في ذمتها مبالغ متأخرة ثم تم بيع السيارة لعدم مراجعتهم للشركة ومطالبتهم بالسيارة في المدة المحددة من قبل الشركة هكذا أجاب فجرى سؤاله لماذا

تم وضع اسم المدعية في القائمة السوداء مع علم الشركة بكون السبب في التأخير في سداد الأقساط خارجاً عن إرادتها فقال لو تركناها لتسبب لنا بالخسارة هكذا أجاب فجرى سؤاله لماذا تم بيع السيارة مع كون العقد لازال سارياً وهل تم إبلاغ المدعية بذلك فقال تركنا السيارة مدة معينة فلما لم تأت المستأجرة بالمطالبة بها تم بيعها هكذا أجاب ويعرضه على المدعي وكالة أجاب قائلاً بل كنت أراجع الشركة بين الحين وآخر للسؤال عن الحادث حتى تم إبلاغي أخيراً بأنه تم بيع السيارة ثم وضع اسم موكلتي في القائمة السوداء وأطلب فسخ العقد بيننا وإلغاء وضع اسم موكلتي من القائمة السوداء هكذا أجاب ويعرضه على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً إن موكلتي ترفض ذلك حتى تسدد الباقي من المديونية وقدرها خمسة وأربعون ألف ريال تقريباً فجرى سؤاله هل كانت المدعية ملتزمة بسداد الأقساط قبل حلول الحادث فقال لا أعلم وأحتاج الرجوع إلى حسابات الشركة هكذا أجاب ثم قرر المدعي وكالة قائلاً أطلب البت في موضوع رفع اسم موكلتي من القائمة السوداء وأقرر بأنني أرغب فصل الدعوى بمطالبة بسيارة جديدة عن هذه الدعوى وسأقدم بها دعوى مستقلة بإذن الله هكذا أجاب فبناءً على ما تقدم وبعد سماع الدعوى والإجابة وبما أن المدعي ادعى بكون الشركة المدعى عليها قد وضعت اسم موكلته في القائمة السوداء نظراً لتأخرها في سداد بعض أقساط السيارة المستأجرة منهم والمذكورة ببياناتها في الجلسة الماضية وكان التخلف بعد حصول الحادث الذي لم تتمكن موكلته من الاستفادة من السيارة بسبب من قبل الشركة لعدم متابعتهم موضوع الحادث

في المرور وقد أقر المدعى عليه وكالة بأن التخلف عن الأقساط كان بعد الحادث ولم يكن من قبل المدعية أصالة وإنما كان التأخر في متابعة أوراق الحادث كان من المرور إذ فقدت أوراق الحادث من قبلهم ولمتكن متابعة أوراق الحادث ونظرا لكون الأجرة تستحق على المستأجر عند تمكنه من الانتفاع فإن تعذر انتفاعه بها من قبل المؤجر أو من قبل طرف أجنبي فلا يستحق المؤجر أجره المدة التي تعذر فيها الانتفاع قال الخرقى رحمه الله: (فإن جاء أمر غالب يحجز المستأجر عن منفعة ما وقع عليه العقد؟ لزمه من الأجر بمقدار مدة انتفاعه) وذكر الموفق رحمه الله في المغني تقسيمات لهذه المسألة وينطبق على هذه القضية ما إذا حصل التعذر بسبب غصب العين المؤجرة حيث إن فقدان أوراق الحادث وعدم التمكن من الانتفاع بها إلا بهذه الأوراق يعتبر في حكم غصب الأجنبي لهذه العين وقد ذكر الموفق رحمه الله في المغني أن العين المستأجرة (إذا غصبت فللمستأجر الفسخ لأن فيه تأخير حقه؟ فإن فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين سواء وإن لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة؟ فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل) وقد طالب المستأجر بالفسخ وحيث لم يدفع أجرة للمدة التي تعذر فيها الانتفاع وبما أن المدعى عليها قد تعسفت في استعمال حقها في وضع المدعية على القائمة السوداء ولم يحصل منها خلل في سداد الأقساط في وقتها وقد جاءت الشريعة بجلب المصالح وتكميلها ودفع المفاسد وتقليلها وجاءت برفع الضرر عن المتضررين ومن القواعد الفقهية الكبرى (لا ضرر ولا ضرار) ولكل ما سبق فقد ألزمت المدعى عليها شركة

(.....) برفع اسم المدعية (.....) من القائمة السوداء لدى شركة (.....) وثبت لدي إرجاء المدعي وكالة لمطالبته بسيارة جديدة بديلة من السيارة التي باعها الشركة المدعى عليها وإقراره بطلب فصلها عن هذه الدعوى وبه حكمت وبعرضه على الطرفين قرر المدعي وكالة قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه عدم قناعته بالحكم وطلب رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية وأفهم بمقتضى تعليمات الاستئناف وبالله التوفيق حرر في ١٣/٦/١٤٣٤هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده أما بعد فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٤٢١٨٦٥٥٨ في ١٦/١٢/١٤٣٤هـ وقد ظهر على الصك من قبل الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بما نصه: (الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٤٢٤٠٥٣٣ وتاريخ ١٣/٦/١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة القاضي الشيخ (.....) وأصدرنا القرار رقم ٣٤٣٧٧٢٨١ ق/٢/أ وتاريخ ٣/١٢/١٤٣٤هـ المتضمن المصادقة على الحكم قاضي استئناف (.....) قاضي استئناف (.....) رئيس الدائرة (.....) أختامهم وتوقيعاتهم) انتهى نصه وبالله التوفيق حرر في ٢٥/١٢/١٤٣٤هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده أما بعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٢١٨٦٥٥٨ وتاريخ ١٥/٩/١٤٣٤هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد برقم ٣٣٢١٣٨٦٤٦ وتاريخ ٧/٩/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من

فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (.....) المسجل برقم ٣٤٢٤٠٥٣٣
وتاريخ ١٣/٦/١٤٣٤هـ الخاص بدعوى (.....) ضد (.....) في قضية
حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل
فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق
المعاملة قررنا المصادقة على الحكم واللّه الموفق وصلى اللّه على
نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ٣/١٢/١٤٣٤هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٠٢١١٦ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٢ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٨٣٤٣٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ١٤٣٤/١١/٤ تاريخه: ٣٤٣٤٩١٠٤ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة- مطالبة المؤجر بإصلاح التلفيات ودفْع الأجرة- دفع المدعى عليه بأن التلفيات استهلاكية ليست بتفريط وأنه أخلى العين- تقرير هيئة النظر- قرار أهل الخبرة بأن التلفيات بتفريط وجود أعمال أحدثها عليه إزالتها- تضمين المدعي عليه التلفيات وإزالة ما أحدثه وإخلاء العين قبل نهاية العام ودفْع أجرته .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

١. المستأجر إذا فرط أو تعدى في العين المستأجرة ضمن. ينظر كشاف القناع ١٣٩/٩.
٢. ما كان من عمارة العين المؤجرة ليس لازماً للمستأجر. ينظر كشاف القناع ١٠٩/٩.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

تقدم المدعي بدعوى ضد الشركة المدعى عليها بأنه أجرها عقارا لمدة خمس سنوات تبدأ في ١٤٣٠/٩/١ هـ وتنتهي في ١٤٣٥/٨/٣٠ هـ بثمانين ألف ريال للسنة الأولى وثمانية وثمانين ألف ريال للسنة الثانية وستة تسعين ألفاً وثمانمائة ريال للسنة الثالثة ومائة وستة آلاف وأربعمائة وثمانين ريالاً للسنة الرابعة ومائة وسبعة عشر ألفاً ومائة وأربعة وستين ريالاً للسنة الخامسة على أن تسلم الأجرة في

بداية شهر رمضان من كل سنة إيجاريه وأنه استلم أجره السنين الثلاث الأول ثم بتاريخ ٢٨/٧/٤٣٣ هـ وردت رسالة من المدعى عليها ترغّب فيها بفسخ العقد وأنها ستسلم العقار له في ١/٩/٤٣٣ هـ وقد رد عليهم بأنه إذا سلمت الشركة العقار سليماً نظيفاً كما تم تسليمه لها بدون تلفيات ولا تعديلات فإنه موافق على ذلك فطلبت الشركة منه الحضور للاطلاع على البيت وبيان ما فيه من تلفيات فشهد تلفيات كبيرة في العقار تسببت فيها الشركة وأبلغها أنه لن يستلم العقار ولا يوافق على فسخ العقد وأنه يطالب الشركة بأجرة هذا العام وإصلاح تلفيات العقار قبل استلامه فطلبت الشركة منه بيان تكلفة إصلاح العقار فأحضر المختصين وتبين أن الإصلاح يكلف خمسة وستين ألف ريال وطلب منهم موكلني دفع هذا المبلغ فرفضت الشركة لذا فيطلب إلزام المدعى عليه بدفع أجرة السنة الجارية التي بدأت في ١/٩/٤٣٣ هـ مئة وستة آلاف وأربعمئة وثمانين ريالاً وتكلفة إصلاح العقار للتلفيات التي تسببت فيها الشركة خمسة وستين ألف ريال، أقر وكيل المدعى عليها بالعقد والتمن إلا أنه دفع بأن العقد تضمن بأن لموكلته فسخ العقد متى شاءت على أن تدفع أجرة السنة التي جرى فسخ العقد خلالها كاملة وأن موكلته لم تترك تلفيات وإن ما يطالب به مجرد أعيان استهلاكية جرت العادة تلفها بمضي المدة وأعمال جبس وفواصل عملت برضاه وطوعه واختياره وأنها سلمت العقار له لذا فتطلب رد دعواه، جرى الكتابة لهيئة النظر فعادت الإفادة بأنها ترى ما يلي: أولاً/ إزالة الفواصل الصناعية لعدم توافقتها لأصول الصناعة من جهة عدم ملائمتها لما هي فيه. ثانياً: إزالة الباب الموضوع بالدور

العلوي وبناء الجدار المهدم بالدور الأول وإعادة تأهيله حسب أصول الصناعة وتقدير ذلك ألفان وثلاثمئة ريال . ثالثا/ تركيب درفة المنيوم ويقدر ذلك بخمسمائة ريال. رابعا/ تركيب الأدوات التالفة وتقدير ذلك ثلاثة آلاف وأربعمائة ريال. خامسا/ تسليم مفاتيح الأبواب أو تغيير القلوب وتقدير ذلك مائتان وخمسين ريال. سادسا/ عمل نظافة للموقع مع ترويب مواضع التنديية في دورات المياه ويقدر ذلك بخمسمائة ريال. سابعا / تعذر اختبار عمل المكيفات ومضخات المياه لعدم وجود كهرباء بالموقع هذا ما جرى تقديره . إهـ ثم جرى إعادة المعاملة لهيئة النظر للإفادة عن التلفيات الموجودة في العقار وهل هي طبيعية أم نتيجة تعد أو تفريط من المستأجر وحصرها مفصلا وكذلك حصر أدوات الحمام المفقودة مفصلا وتقديرها ، عادت الإفادة بالإشارة للتلفيات وبعض القطع المنزوعة والإشارة لسعرها التالفة وأنها نتيجة الإهمال ، عليه وبعد الاطلاع على العقد بين الطرفين ولأن الفقرة الثالثة من العقد نصت على أنه لا يحق للطرف الثاني إضافة أو تغيير معالم العين المؤجرة من دهانات أو أعمال ديكور إلا بعد موافقة الطرف الأول ، كما يتحمل الطرف الثاني جميع أعمال الصيانة مع مراعاة احتساب الإستهلاك الطبيعي للمبنى و محتوياته عند نهاية العقد ، وقد وافق الطرف الأول على السماح للطرف الثاني بعمل فواصل جيبسون بورد أو خشبية لتقسيم المساحات الكبيرة بالبيت حتى يمكن استخدامها وعلى حساب الطرف الثاني ، كما أن الفقرة الخامسة من العقد نصت على أنه في حالة رغبة الطرف الثاني بإخلاء المكان المؤجر عليه إبلاغ الطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل ،

وفي حال رغب في إخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل الإيجار للسنة الإيجارية التي يرغب الإخلاء خلالها، ولأن المدعى عليه قام بأعمال في العين المستأجرة بدون إذن المدعى أصالة كما أن الأعمال التي استأذن فيها لم يتم بعملها وفق أصول الصنعة كما أنه حينما رغب إنهاء العقد لم يتم بإصلاح ما أتلفه أو قام بتغييره أو ما فقد منه قبل الوقت المحدد وهو ١/٩/١٤٣٣هـ ولأن المدعى أصالة حينما امتنع من استلام العين حتى يتم اصلاحها ودفع تكلفة الإصلاح فإن تصرفه صحيحا لأن ذلك يحتاج إلى وقت وثمن وهو نتيجة تعدي أو تفريط من المستأجر والمستأجر إذا فرط أو تعدى في العين المستأجرة ضمن ينظر كشاف القناع ٩/١٣٩، ولأن مما قررته هيئة النظر هو عمل نظافة للموقع وترويب مواضع التتدية في دورات المياه بمبلغ خمسمائة ريال ولأن هذا من عمارة العين المؤجرة وليس لازما للمستأجر ينظر كشاف القناع ٩/١٠٩، لذلك كله فقد حكمت الدائرة على المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعى ما يلي: أولا / تكلفة الإصلاحات والمفقودات في المبنى التي قدرتها هيئة النظر فيما عدا تنظيف الموقع وترويب مواقع التتدية في دورات المياه. ثانيا / أجرة المدة التي بدأت في ١/٩/١٤٣٣هـ. ثالثا / دفع استهلاك الماء والكهرباء حتى ٣٠/٨/١٤٣٤هـ رابعا / إلزام المدعى عليه أصالة بإخلاء المبنى في مدة أقصاها ١/٩/١٤٣٤هـ وتسليمه للمدعى أصالة خاليا من الشواغل -بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى وكالة القنائة وقرر المدعى عليه وكالة عدم القنائة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف فأفهم بالتعليمات- صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم، إعلام 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 ٣٣٦٨٣٤٣٠ وتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ وتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٣هـ حضر بالسجل المدني رقم ١٠٠١٩٧٤١٥١ بوكالته عن أبيه بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٥٠٤٩/٣٥٢٤٤ في ٢٣/١٢/١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع الدعاوى والمرافعة والمدافعة والإقرار والصلح والتنازل والتأجير واستلام الأجرة .. الخ وادعى على الحاضر معه بالسجل المدني رقم ١٠٠٨٤٨٦٨٠٢ بوكالته عن بصفته رئيس مجلس المديرين لشركة بالسجل التجاري رقم في ٩/٨/١٤١١هـ وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٤٥٦٦/٢٠٧٢٤ في ٢٥/٦/١٤٣١هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة .. الخ قائلًا في دعواه عليه لقد أجر موكلي والدي على شركة العقار الواقع بمكة حي الهجرة لمدة خمس سنين بدأت في ١/٩/١٤٣٠هـ وتنتهي في ٣٠/٨/١٤٣٥هـ بأجرة سنوية ثمانين ألف ريال للسنة الأولى وثمانية وثمانين ألف ريال للسنة الثانية وستة تسعين ألفًا وثمانمائة ريال للسنة الثالثة ومائة وستة آلاف وأربعمائة وثمانين ريالًا للسنة الرابعة ومائة وسبعة عشر ألفًا ومائة وأربعة وستين

ريالا للسنة الخامسة على أن تسلم الأجرة في بداية شهر رمضان من كل سنة إيجاريه وقد استلم موكلي أجرة السنين الثلاث الأولى ثم بتاريخ ٢٨/٧/٤٣٣هـ وردتنا رسالة من المدعى عليه يذكر أن الشركة ترغب في فسخ العقد ولا ترغب الاستمرار فيه وأنها ستسلم العقار لموكلي في ١/٩/٤٣٣هـ وقد رد موكلي عليهم بأنه إذا سلمت الشركة العقار سليما نظيفا كما تم تسليمه لها بدون تلفيات ولا تعديلات فإن موكلي موافق على ذلك فطلبت الشركة من موكلي الحضور للاطلاع على البيت وبيان ما فيه من تلفيات فحضر موكلي إلى العقار وشاهد تلفيات كبيرة في العقار تسببت فيها الشركة وأبلغ الشركة أنه لن يستلم العقار ولا يوافق على فسخ العقد وأنه يطالب الشركة بأجرة هذا العام وإصلاح تلفيات العقار قبل استلامه فطلبت الشركة من موكلي بيان تكلفة إصلاح العقار فأحضر موكلي المختصين وتبين أن الإصلاح يكلف خمسة وستين ألف ريال وطلب منهم موكلي دفع هذا المبلغ فرفضت الشركة ذلك فأطلب إلزام المدعى عليه بدفع أجرة هذا السنة التي بدأت في ١/٩/٤٣٣هـ مبلغ وقدره مائة وستة آلاف وأربعمائة وثمانون ريالاً وتكلفة إصلاح العقار للتلفيات التي تسببت فيها الشركة مبلغ وقدره خمسة وستون ألف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعي وكالة عن دعوى المدعي أبرز إجابته بورقة هذا نصها نوجز ردنا على لائحة الدعوى المقدمة من المدعي ونقسم ردنا على شقين الأول ما يتعلق بحق المدعى عليه بفسخ العقد قبل انتهاء أجله ومدته العقد شريعة المتعاقدين والمسلمون على شروطهم فعقد الإيجار أعطي للمدعى عليها موكلتي حق فسخ العقد قبل

انتهاء مدته شريطة أن يتم سداد الإيجار للسنة الإيجارية التي ينفسخ فيها العقد وذلك بالبند سادسا من العقد صفحة رقم (٢) والتي تنص على (في حالة رغبة الطرف الثانية بإخلاء المكان المؤجر عليه إبلاغ الطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل وفي حال رغب في إخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل الإيجار للسنة الإيجارية التي يرغب الإخلاء خلالها) وبالفعل فقد سددت المدعى عليها الأجرة كاملة للسنة التي تم الفسخ خلالها وهو ما أقربه المدعى في لائحة دعواه حيث اقر بسدادنا الأجرة له واستلامه إياها وكذلك اقر بإخطار المدعى عليها له بفسخ العقد حيث أن العقد بالبند الخامس أعطي للمدعى عليها حق الفسخ شريطة الإخطار المسبق قبل نهاية السنة الإيجارية بمدة شهر وهو ما اقر به المدعى في لائحة دعواه في أنه تسلم الإخطار في ٢٨/٧/٤٣٣ هـ ومن هنا يتضح أن المدعى عليها من حقها فسخ العقد وإنهاؤه قبل حلول أجل العقد ويتضح أيضا أن المدعى عليها قد أوفت بكامل التزامها مع المدعى وبالتالي فليس للمدعى وجه حق فيما يطالب به من سداد أجرة عن سنة إيجارية جديدة أو سداد الأجرة لسنوات العقد المتبقية لأن العقد شريعة المتعاقدين والمسلمون على شروطهم . ثانيا فيما يتعلق بطلب المدعى إصلاح العين المؤجرة بادي ذي بدء أشير إلى أن العقار موضوع الدعوى وهو ما اسماه المدعى فيلأهو في الحقيقة منزل مكون من طابقين وغرف ملحقة للحارس وتاريخ بناؤه يعود إلى أكثر من خمس وعشرون سنة وما يتحدث عنه المدعى ويطلب به هو إعادة طلاء الجدران وتغيير ليات الشطافات والقاعدة البلاستيكية لكراسي الحمامات

وتغيير الكوالين والأقفال وهي طلبات في الحقيقة جرى العرف على انها تقادم طبيعي لأي مكان مؤجر ومن الطبيعي أنه عند انتهاء العقد يقوم المالك بعمل الصيانة للعقار لإعادة تأجيده وما يطالب به المدعي هو أمر غير مألوف ولم يجري عليه العرف فالبناء كما هو ولم نقوم بهدم المكان أو إزالة أعمدة أو الانتقاص من المبنى شيء اللهم إن استخدامنا للمكان يأتي في طور الاستخدام الطبيعي لأي مكان مؤجر عودا على بدء فإننا نشير أخير العقد الإيجار في أننا أوضحنا بالبند الثالث من عقد الإيجار عبارة (مع مراعاة الإهلاك الطبيعي للعقار) أخيرا فإننا نتقدم لفضيلتكم بردنا حول ما أثاره المدعي في دعواه ونطلب رد الدعوى لعدم قيامها على سند من الشرع أو النظام أو العرف أو الواقع فهي لا تعدو كونها محاولة للتربح والإثراء بلا سبب على حساب المدعى عليها فالعقار تحت يده وله أن يتصرف فيه كيفما يشاء ووقتما يشاء والله ولي التوفيق أه وبعرض ذلك على المدعي وكالة وأبرز رده بورقة هذا نصها أفيد فضيلتكم بالتالي ١- المادة الثالثة من عقد الايجار المبرم مع السادة مجموعة نصت على (لا يحق للطرف الثاني إضافة أو تغيير في معالم العين المؤجرة من دهانات أو أعمال ديكور أو..الخ) إلا بعد الرجوع وموافقة الطرف الأول وحيث أنه قام بهدم جدار وعمل باب دون الرجوع إلينا ٢- الموافقة المبدئية على عمل جبس بورد فواصل بين الغرف ولكن عملت بطريقة عشوائية وليست حضارية ٣- أرفق لفضيلتكم بعض الصور الخاصة بالمبنى المتهالك والذي يمثل ١٠٪ من الدمار الموجود الأمر الذي دفعني بعدم استلام المبنى ٤- شرط من شروط مكاتب العقار الموضوعة من قبل الجهات

المختصة بأن على المستأجر إعلام المؤجر خطياً إذا رغب في تجديد العقار قبل حلول مدة انتهاء الإيجار المنصوص عليه في هذا العقد بأسبوعين على الأقل وإذا لم يتم بتنفيذ هذا الشرط يعتبر المستأجر مستأجراً نفس العقار لسنة أخرى ومطالب بدفع الإيجار كاملاً كما أن زيادة جزء من السنة يعتبر إيجار عام كامل بدون مناقشة لأي سبب كان وحيث أن القضية الماثلة أمام فضيلتكم واضحة وموثقة بأدلة مصورة ولا تخفى على المدعى عليه فإنني أطلب ما يلي ١- عدم المماطلة وعمل جميع الاصلاحات وتسليمنا العين كما استلمها وبإشراف مهندس من قبلنا مرفق صورة من الاستلام ٢- دفع إيجار السنة ١٤٣٣-١٤٣٤ هـ كاملاً وعمل الاصلاحات خلال ٨ أشهر ٣- تسليمنا جميع مفاتيح الأبواب الداخلية والخارجية عند انتهاء فترة الإيجار وهو نهاية شهر شعبان ١٤٣٤/٨/٣٠ هـ ٤- عمل محضر استلام وتسليم بين الطرفين أهـ وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أبرزده بورقة هذا نصها الموضوع : الرد على خطاب المدعى..... المقدم بجلسة يوم الثلاثاء ٦-١-١٤٣٤ هـ بالقضية رقم (٣٣٢١٥٠٧٦٩) . ربطاً بالرد الذي تقدمنا به بجلسة في ٢٩/١٢/١٤٣٣ هـ - والتي يحاول فيها المدعى قلب الحقائق الثابتة والمعضدة بإثباتات كتابية وما يحاول إثارته بدفوع واهية ما انزل الله بها من سلطان للسعي نحو تحقيق مكاسب والاثراء بلا سبب علي حساب المدعى عليها و اسمحوا لي فضيلتكم بالرد ونوجزه في التالي: الاول : ما يتعلق بدفع الأجرة واستلام الفيلا : لا نعلم من أين أتى المدعى بما وصفه مخالفتنا ((شرط من شروط مكاتب العقار الموضوعة من قبل الجهات المختصة)) فما هي مكاتب العقار؟؟ وما

هي شروطها ؟؟ وما هي الجهات المختصة ؟؟ وما هي علاقة مكاتب العقار بالعلاقة التعاقدية وبالمدعي الحالية ، فالمدعي يحاول إغفال العقد ويخالف القواعد الشرعية المتأصلة وهي أن المسلمون على شروطهم وأن العقد شريعة المتعاقدين . فالثابت من خلال خطاب الاشعار بالإخلاء الموجه من المدعي عليه إلى المدعي والذي قام باستلامه المدعي بتاريخ ٢٨-٧-١٤٣٣ هـ ، وفيه نشعره برغبتنا في إنهاء العقد بإنهاء السنة الايجارية المدفوعة له والتي تنتهي في ١/٩/١٤٣٣ هـ وذلك بحسب البند خامسا من العقد ونصه ((في حال رغبة الطرف الثاني بإخلاء المكان المؤجر عليه ابلاغ الطرف الاول قبل انتهاء مدة العقد بشهر علي الاقل وفي حال رغب في اخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم بسداد كامل الايجار للسنة التي يرغب الاخلاء خلالها)) . وهو ما اقر به المدعي في لائحة دعواه في انه تسلم الاخطار ولكن أغفل ذكر التاريخ الخاص باستلام الخطاب الا انه أقر في لائحة دعواه بإستلامه الاجرة حتي نهاية السنة الايجارية التي انتهت في ١/٩/١٤٣٣ هـ.

ومن هنا يتضح عدم أحقية المدعي فيما يطالب به من سداد أجرة جديدة لأن العقار أصبح في ملكه وتحت تصرفه . ثانياً: في الرد علي طلب تسليم العقار في ٣٠/٨/١٤٣٣ هـ واستلام المفاتيح: الحقيقة اننا نستغرب من هذا الطلب وكيف نسلمه العقار وندفع أجرته والعقار تحت يديه وتصرفه وإلا كيف صور المكان و من أين أتى بالصور التي ساقها وقدمها ومن أين قام بعمل حصر كما يدعي بأثار الدمار وكأن قبلة سقطت على العقار كما جاء بوصفه من تهويل وخيال في الوصف. فالعقار تحت يد المدعي وتحت

تصرفه ولديه مفاتيحه ويحاول تأجيريه علي الغير ومعرض لدي اكثر من مكتب عقاري منذ فترة وحتى تاريخه لم يقوم بتأجيريه حيث ان المكان هو في الاصل وكما ذكرنا سكن عمال وليس مقسما كمشقق سكنية . ثالثا: فيما يتعلق بطلب المدعي اصلاح العين المؤجرة: اسمحوا لنا فضيلتكم أن نكرر بعض ما ذكرناه بمذكرتنا السابقة في أن العقار موضوع الدعوى وهو ما اسماه المدعي فيلا هو في الحقيقة منزل مكون من طابقين وغرف ملحقة للحارس وتاريخ بناؤه يعود الي أكثر من خمس وعشرون سنة وقد كان مجهزا من قبل كسكن للعمال من خلال التجهيزات التي كانت به وهو ما دعانا في الحقيقة لتأجيريه.

وما يتحدث عنه المدعي من عمل فواصل وقواطع جبس فقد كانت بعلمه وموافقته الصريحة وباتفاق مكتوب بالعقد بالبند ثالثا ((وافق الطرف الأول علي السماح للطرف الثاني بعمل فواصل جبسون بورد أو خشبية لتقسيم المساحات الكبيرة ليتم استخدامها وعلي حساب الطرف الثاني)) أما ما يتحدث عنه من أن منظرها غير حضاري وعشوائية فهذا شأنه والعقار بحوزته إن شاء ابقاها وإن شاء نزعها فهي تجهيزات وافق عليها مسبقا وعلي علم بها وليس علي المدعي عليها ادني التزام أو اتفاق بالعقد علي نزعها عن إخلاء العقار . وما يتحدث عنه المدعي ويطلب به هو إعادة طلاء الجدران وتغيير ليات الشطافات والقاعدة البلاستيكية لكراسي الحمامات وتغيير الكوالين والأقفال وهي طلبات في الحقيقة جرى العرف علي أنها تقادم طبيعي لأي مكان مؤجر ومن الطبيعي انه عند انتهاء العقد يقوم المالك بعمل الصيانة للعقار لإعادة تأجيريه ، وما يطلب به

المدعي هو أمر غير مألوف ولم يجري عليه العرف . فالبناء كما هو ولم نقوم بهدم المكان أو إزالة أعمدة أو الانتقاص من المبنى شيء اللهم إن استخدامنا للمكان يأتي في طور الاستخدام الطبيعي لأي مكان مؤجر. عودا علي بدء فإننا نشير أخيرا لعقد الإيجار في أننا أوضحنا بالبند الثالث عبارة (مع مراعاة الإهلاك الطبيعي للعقار) . أخيرا فإننا نتقدم لفضيلتكم بردنا حول ما أثاره المدعي في دعواه ونطلب : رد الدعوي لعدم قيامها علي سند من الشرع او النظام او العرف أو الواقع فهي لا تعدو كونها محاولة للتربح والإثراء بلا سبب علي حساب المدعي عليها فالعقار تحت يده وبحوزته وله ان يتصرف فيه كيفما يشاء . أه فطلبت من الطرفين العقد فأبرز المدعي وكالة عقدا وهذا نصه عقد إيجار بحمد الله وتوفيقه تم في يوم السبت بتاريخ ١-٩-١٤٣٠ هـ الإتفاق بين كلاً من : السيد : سعودي الجنسية هويه رقم (.....) تاريخ ٢٤-٣-١٣٨٦ هـ صادره من مكة المكرمة وهو المؤجر ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول .السادة : شركة و يمثلهم في هذا العقد الوكيل الشرعي بموجب صك وكاله رقم (٤٧٠١٣) وتاريخ ٦-٩-١٤٢٩ هـ الصادرة من كتابة عدل الثانية بمكة المكرمة السيد سعودي الجنسية رقم الهوية (.....) تاريخ ٢٢-١-١٤١٠ هـ صادره من مكة المكرمة وهو المستأجر و يشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني . على الآتي: أولاً : اطلع الطرف الثاني على العين المؤجرة والكائنة بحي الهجرة الطريق الدائري الثالث فيلا دورين بالمكيفات و عددها (٢٤) مكيف و بحاله جيده جداً خلف تموينات لاستغلاله كسكن لموظفين شركة

ثانياً : تحمل الطرف الثاني المسؤولية القانونية عن استعمال العين المؤجرة بمجرد استلامه للعين و بداية عقد الإيجار.

ثالثاً : لا يحق للطرف الثاني إضافة أو تغيير معالم العين المؤجرة من دهانات أو أعمال ديكور إلا بعد موافقة الطرف الأول ، كما يتحمل الطرف الثاني جميع أعمال الصيانة مع مراعاة احتساب الإهلاك الطبيعي للمبنى و محتوياته عند نهاية العقد ، وقد وافق الطرف الأول على السماح للطرف الثاني بعمل فواصل جيبسن بورد أو خشبيه لتقسيم المساحات الكبيرة بالفيلا حتى يمكن استخدامها و على حساب الطرف الثاني. رابعاً : يلتزم الطرف الثاني بتسديد فاتورة الكهرباء والمياه و الصرف الصحي الخاصة بالعين المؤجرة ابتداءً من تاريخ الاستلام . خامساً : في حالة رغبة الطرف الثاني بإخلاء المكان المؤجر عليه إبلاغ الطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل ، و في حال رغب في إخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل الإيجار للسنة الإيجارية التي يرغب الإخلاء خلالها . سادساً : مدة العقد المبرم (٥) خمس سنوات ابتداءً من تاريخ ١-٩-٤٣٠هـ وحتى ٣٠-٨-٤٣٥هـ قابله للتجديد لمدة مماثلة ، و في حال رغبة الطرف الأول بعدم تجديد مدة العقد فإن عليه إبلاغ الطرف الثاني قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل . سابعاً : يلتزم الطرف الثاني بدفع قيمة الإيجار كدفعه واحده كامله أول كل عام من تاريخ العقد . ثامناً : يدفع الطرف الثاني للطرف الأول مبلغ و قدره (٨٠٠٠٠) ثمانون ألف ريال لا غير للسنة الأولى من العقد مع زيادة سنوية بنسبة (١٠ ٪) من قيمة الإيجار المذكور أعلاه اعتباراً من السنة الثانية ويعتبر

قيمة إيجار لمدة سنة كامله تبدأ في تاريخ ١/٩/١٤٣٠هـ وتنتهي في تاريخ ٣٠-٨-١٤٣١هـ حسب التوضيح التالي : م تاريخ استحقاق الإيجار مبلغ الإيجار المستحق بالريال سعودي

١١-٩-١٤٣١هـ ٨٨,٠٠٠ ريال

١٢-٩-١٤٣٢هـ ٩٦,٨٠٠ ريال

١٣-٩-١٤٣٣هـ ١٠٦,٤٨٠ ريال

١٤-٩-١٤٣٤هـ ١١٧,١٦٤ ريال

ولإحقاق حق كل طرف أبرم هذا العقد بنسختين أصليتين بثمانية بنود ملزمة قانوناً و شرعاً للعمل به لكل من الطرفين و الله ولي التوفيق و خير الشاهدين أهو بعرضه على المدعي وكالة صادق عليه وبسؤال المدعي وكالة هل وافق موكله على ما قام به المدعى عليه من تعديلات وإضافات للمبنى فقال إن المدعى عليه عمل أعمال كثيرة في المبنى وموكلي لم يوافق إلا على أعمال الجبسون بورد (فواصل بين الغرف) وأما ما عدا ذلك فلم يوافق عليه ولم يبلغه به المدعى عليه ومن هذه الأعمال التي قام بها المدعى عليه ولم يبلغ بها موكله وضع باب خشب بطريقة عشوائية بالدور العلوي وهدم جدار بالصالون الأرضي كما أن الجبسون بورد الذي وضعه كان بطريقة سيئة عشوائية كما أن هناك اتلافات بالحمامات والمكيفات كما أن أحد الأبواب الحديد في الملحق الخارجي غير موجود وكذلك اتلافات في الكهرباء والبوية والمكيفات ونقص في محتويات الحمامات فبعضها غير موجود أو مكسور وكل ذلك يدل على أنه ليس إهلاك طبيعي وإنما عمل مقصود هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال أما

الجسور بورد فقد تم تركيبه عادي في حدود الطبيعي وموافق للمواصفات وأما ما فقد ومالم يفقد فلا نعلم عنه شيئاً لأننا سلمنا العقار للمدعي أصالة من تاريخ ١٤٣٣/٩/١ هـ وأما وضع الباب في الدور العلوي وهدم جدار في الصالون الأرضي فهذا نحن ملزمون بإصلاحه وأما الهلاك في البوية والكهرباء فهو إهلاك عادي وليس فيه تخريب مقصود هكذا قرر فسألت المدعي وكالة هل استلم موكلك العقار في ١٤٣٣/٩/١ هـ فقال ان موكلي لم يستلم العقار بتاريخ ١٤٣٣/٩/١ هـ ورفضنا استلام العقار لوجود تلفيات فيه علما بأنه لم يبلغنا برغبته في الإخلاء وفسخ العقد إلا قبل رمضان بحوالي عشرين يوماً أو خمسة عشر يوماً ولما رفضنا الاستلام بقي العقار في حوزتهم ثم إنهم بتاريخ ١٤٣٣/١٢/٦ هـ أرسلوا لنا رسالة بواسطة شركة مرفقا بها مفاتيح وتبين أن هذه المفاتيح هي ليست للأبواب الخارجية وإنما لأبواب داخلية هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة فقال إن موكلي أبلغ المدعي أصالة بتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٨ هـ بخطاب سلم له شخصياً ورفض استلام العقار طيلة هذه المدة حتى أواخر شعبان حضر المدعي وكالة ودخل البيت وطلبنا منه استلام المفاتيح فرفض بسبب وجود ملاحظات لديه على العقار ثم أرسل لنا فاكس يرفض فسخ العقد وأن العقار لا زال بيد موكلي فحاولنا الوصول إلى حل ودي مع المدعي أصالة فذكر أن سبب رفضه لاستلام البيت فقال إنه يوجد بالعقار تخريب واتلافات وأن علينا إصلاحه فقال له إننا مسؤولين عن أي تخريب وإتلاف وأما الإهلاك الطبيعي فهذا لا نتحمله فرفض وطلب منا إصلاح العقار بخمسة وستين ألف ريال فرفضنا ذلك

وتقدم بهذه الدعوى ثم أرسلنا له مفاتيح العقار برسالة عبر شركة فيدكس وهي النسخة الوحيدة التي توجد لدينا ولا أعلم هل مفتاح خارجي أم داخلي علما بأننا استلمنا نسخة واحدة من جميع الأبواب الداخلية والخارجية وليس لدينا سوى هذا المفتاح الذي بعثناه للمدعي أصالة ولا نعلم هل هو للباب الخارجي أم للأبواب الداخلية هكذا قرر وحيث الأمر ما ذكر فقد جرى بعث المعاملة إلى هيئة النظر بالخطاب رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ١٠/١/١٤٣٤هـ للوقوف على العقار ومعاينته والإفادة عن التلفيات الموجودة فيه هل هي طبيعية أم سبب تفريط وتعدى من المستأجر والإفادة عن أدوات الحمام المفقودة وتقديرها وكذلك تقدير إصلاح الأعمال التي قام المدعى عليه ولم يستأذن المدعي أصالة من وضع باب في الدور العلوي وهدم جدار في الدور الأرضي وكذلك الإفادة عن الفواصل الصناعية الموجودة في الدور الأرضي هل وضعت حسب أصول الصناعة أم لا إهـ فوردت الإجابة من هيئة النظر بالخطاب رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ١٢/٥/١٤٣٤هـ وهذا نصه الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد واله وصحبه بناء على المعاملة الواردة لنا من فضيلة الشيخ رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ١٠/١/١٤٣٤هـ بشأن دعوى ضد بوكالته عن فطلب فضيلته الوقوف والإفادة ... الخ عليه فقد جرى الوقوف وتبين أن العقار محل الدعوى كان محل اهتمام مالكة والعناية به والذي يراه حيال ما طلب فضيلته الآتي: أولاً/ إزالة الفواصل الصناعية لعدم توافقها لأصول الصناعة من جهة عدم ملائمتها لما هي فيه . ثانياً: إزالة الباب الموضوع بالدور العلوي وبناء الجدار المهدم بالدور الأول وإعادة تأهيله حسب أصول

الصنعة وتقدير ذلك ألفان وثلاثمائة ريال . ثالثا / تركيب درفة المنيوم ويقدر ذلك بخمسمائة ريال رابعا / تركيب الأدوات التالفة وتقدير ذلك ثلاثة آلاف وأربعمائة ريال خامسا / تسليم مفاتيح الأبواب أو تغيير القلوب وتقدير ذلك مائتان وخمسين ريال سادسا / عمل نظافة للموقع مع تروى بمواضع التندية في دورات المياه ويقدر ذلك بخمسمائة ريال سابعا / تعذر اختبار عمل المكيفات ومضخات المياه لعدم وجود كهرباء بالموقع هذا ما جرى تقديره . إهـ ثم جرى إعادة المعاملة لهيئة النظر بشرحي رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ٢٥/٥/١٤٣٤هـ للإفادة عن التلفيات الموجودة في العقار وهل هي طبيعية ام نتيجة تعدي او تفريط من المستأجر وحصرها مفصلا وكذلك حصر أدوات الحمام المفقودة مفصلا وتقديرها . إهـ فعادت المعاملة من هيئة النظر بالخطاب رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ٢١/٦/١٤٣٤هـ وهذا نصه الحمد لله والصلاة والسلام على نبينا محمد واله وصحبه بناء على المعاملة الواردة لنا من فضيلة الشيخ رقم ٣٣٢١٥٠٧٦٩ في ١٠/١/١٤٣٤هـ بشأن دعوى ضد وكالة فطلب فضيلته الإفادة عن التلفيات هل هي طبيعية ام نتيجة تعدي او تفريط من المستأجر وكذلك حصر أدوات الحمام المفقودة وتقديرها عليه نفيد بأن التلفيات تتمثل في ١ / تركيب باب بالدور العلوي ٢ / فتح جدار بالدور الأرضي وتركيب باب مكانه ٣ / عدم وجود درفة باب المنيوم ٤ / عدم وجود مفاتيح الأبواب ٥ / تندية في دورات المياه فالأول والثاني نتيجة الحاجة إليه من قبل المستأجر والثالث والرابع تعدي وتفريط والخامس نتيجة إهمال الصيانة والتقدير كما جاء بقرارنا السابق أما أدوات الحمام المفقودة والتالفة

فهي ١/ مغاسل عدد ثلاثة ٢/ خلاط مغسلة عدد ثلاثة ٣/ شفاط ولي عدد ثلاثة ٤/ كرسي عدد اثنان ٥/ بانيو مع خلاط عدد واحد فالأول عدد (٢) تالف وواحد مفقودة والثاني والثالث والرابع تالف والخامس مفقود فالأدوات التالفة نتيجة التفريط والمفقودات سببها ظاهر وتقديرها مفصلاً ١/ سعر الوحدة ٣٥٠ ريال ٢/ سعر الوحدة ٩٠ ريال ٣/ سعر الوحدة ٢٥ ريال ٤/ سعر الوحدة ٦٠٠ ريال ٥/ سعر الوحدة ٨٠٠ ريال هذا ما جرى تقديره إهـ بعرض قراري هيئة النظر على الطرفين قالوا نطلب إمهالنا لمراجعة موكلينا . وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وكالة وقرر المدعى عليه وكالة قائلاً ان لدى موكلي رد على ما جاء في قرار هيئة النظر وأبرز ورقة هذا نصها (نتقدم بالرد علي طلبات المدعي وكذلك التعقيب علي التقرير الوارد من هيئة النظر ونلخص الرد فيما يلي :أولاً : الرد علي ادعاءات المدعي للمطالبة بأجرة عن الفترة المتبقية بعقد الايجار: العقد شريعة المتعاقدين والمسلمون على شروطهم فعقد الايجار اعطى للمدعي عليها موكلتي حق فسخ العقد قبل انتهاء مدته شريطة ان يتم سداد الايجار للسنة الايجارية التي يفسخ فيها العقد (فضلاً راجع العقد مستند رقم ١) بحسب البند خامسا من العقد ونصه :)) (في حال رغبة الطرف الثاني بإخلاء المكان المؤجر عليه ابلاغ الطرف الاول قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الاقل وفي حال رغب في اخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم بسداد كامل الايجار للسنة التي يرغب الاخلاء خلالها)). وبالفعل فقد سددت المدعي عليها الاجرة كاملة للسنة التي تم الفسخ خلالها وهو ما أقرببه المدعي في لائحة دعواه (فضلاً راجع لائحة الدعوي - مستند

رقم (٢)) حيث اقر بسدادنا الاجرة له واستلامه اياها ، وكذلك هناك اقرار صريح من المدعي بأنه تلقى إخطار من المدعي عليها له بفسخ العقد حيث ان العقد بالبند الخامس اعطي للمدعي عليها حق الفسخ شريطة الاخطار المسبق قبل نهاية السنة الايجارية بمدة شهر وهو ما أقر به المدعي في لائحة دعواه في انه تسلم الاخطار في تاريخ ٢٨-٧-١٤٣٣ هـ. من هنا يتضح المدعي عليها من حقها فسخ العقد وانهاؤه قبل حلول أجل العقد ويتضح ايضاً أن المدعي عليها قد أوفت بكامل التزامها مع المدعي وسددت له كامل السنة التعاقدية وبالتالي فليس للمدعي وجه حق فيما يطالب به من سداد اجرة عن سنة ايجارية جديدة أو سداد الاجرة لسنوات العقد المتبقية لان العقد شرعية المتعاقدين والمسلمون على شروطهم . فيما يتعلق بطلب المدعي اصلاح العين المؤجرة : العقار موضوع الدعوي هو في الحقيقة منزل مكون من طابقين وغرف ملحقة للحارس وتاريخ بناؤه يعود الي أكثر من خمس وعشرون سنة وما يتحدث عنه المدعي ويطلب به هو اعادة طلاء الجدران وتغيير ليات الشطافات والقاعدة البلاستيكية لكراسي الحمامات وتغيير الكوالين والأقفال أو ترويب أرضية الحمامات بالإسمنت الأبيض هيفي الحقيقة طلبات جري العرف علي انها استهلاك وأمور تقادم طبيعة لأي مكان مؤجر ومن الطبيعي أنه عند انتهاء العقد يقوم المالك بعمل الصيانة للعقار لإعادة تأجيره وما يطالب به المدعي هو أمر غير مألوف ولم يجري عليه العرف .فالبناء كما هو ولم نقوم بتغيير معالم العقار أو هدم المكان أو إزالة اعمدة او الانتقاص من المبنى شيء اللهم ان استخدمنا للمكان يأتي في طور الاستخدام

الطبيعي لأي مكان مؤجر عوداً علي بدء فإننا نشير أخيراً لعقد الإيجار في أننا أوضحنا بالبند الثالث عبارة (مع مراعاة الأهلاك الطبيعي للعقار). ثانياً : التعقيب على تقرير هيئة النظر : جاء تقرير هيئة النظر مجحفاً بحق المدعي عليها فالمبنى تجاوز عمره ٣٠ أو ٤٠ سنة وكانت المدعى عليها تسدد أجرة ١٠٠٠٠٠٠ ريال ثم تقرر الهيئة تحميلنا ٦٩٥٠ ريال قيمة صيانة هو امرأ نراه مجحفاً رغم ضالة المبلغ ونخص اعتراضنا عليهما ورد بالتقرير في النقاط التالية :

١. عدم وجود ٢ كرسي حمام وقيمته ٦٠٠ ريال : في الحقيقة لم تكن تلك الكراسي موجودة من الأساس عند استلام الفيلا فما نتحدث عنه هيئة النظر هي كرسي الحمام الشطاف وهو ما يطلق عليه (بيديه) وهو غير موجود بمكانه من الأصل وربما نزعه من مكانه المستأجر السابق أو مالك العقار المدعي كون هذا الكرسي غير مستخدم وليس له استخدام خاصة عندنا كشعوب عربية والحقيقة ان الزام المدعي عليها بقيمته هو نوع من الاجحاف.

٢. الزام الهيئة للمدعي عليها بتركيب ٢ ليات شطاف وقيمتها ٩٠ ريال : فهو أمر خارج عن العرف والعادة حيث ان تلك الادوات مستهلكة بطبيعتها مع الاستخدام وجرى العرف علي تغييرها من آن لآخر خاصة ان اللي من البلاستيك ومسألة استخدامه مع مرور الزمان تؤدي لتهالكه هو امر طبيعي.

٣. ما يتعلق بالمغاسل وعددها ٣ وعدد ٣ خلطات وقيمتها ١٣٢٠ ريال : فنوضح أن أماكن تلك المغاسل موجودة ولكنها لم تكن مركبة عن الاستلام كون أماكن تواجدها بالصالة أمام المطبخ

وقت كان المالك (المدعى) يؤجر العقار لإسكان الحجاج ونوضح أن المغاسل الخلاطات لم تكن موجودة من الأساس فكيف لنا ان نتحمل قيمة غير موجود ١- ما يتعلق بتتدية الحمام وترويب ارضية الحمام الصغير بالجيس الابيض وعمل نظافة للموقع والذي قدرته الهيئة ب..... ريال :هو في الحقيقة أمر خارج العرف فترويب البلاط للحمامات امرا لا دخل للمستأجر فيه أو بخروج الاسمنت الأبيض من مكانه بالبلاط موضوع تحميل هيئة النظر المسؤولية للمدعى عليها بقيمة اصلاحات لا تتجاوز ٣٤٠٠ ريال : هو أمر فيه اجحاف للمدعى عليها كون تلك الأدوات لم تكن موجودة في الأساس أو لخروجها عن العرف والمألوف فضلا عن ذلك فإن هيئة النظر لم تقم بالإشارة الى تاريخ البناء او عمر المبنى والذي تجاوز ٣٠ الى ٤٠ سنة منذ تاريخ بناؤه أخيراً فإننا نتقدم لفضيلتكم بردنا حول ما أثاره المدعى في دعواه ونعقب على تقرير هيئة النظر ونطلب : ١/ رد الدعوي لعدم قيامها على سند من الشرع أو النظام أو العرف أو الواقع فهي لا تعد وكونها محاولة للتربح والاثراء بلا سبب على حساب المدعى عليها فالعقار تحت يده وبحوزته وله ان يتصرف فيه كيفما يشاء شركة محلات عبدالصمد القرشي عنها وكالة محمد ابراهيم شاولي) إ.ه. وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال إن موكلي يطالب بما قدرته هيئة النظر علما بأن هيئة النظر قدرت أن التالف هو سبب تفريط المدعى عليه ولذا فيلزمه دفع ما قدرته هيئة النظر كما أن موكلي يطالبه بإلزام المدعى عليه بدفع الاجرة التي بدأت في ١/٩/٤٣٣ هـ وسداد فواتير الكهرباء والماء حتى نهاية هذا الشهر هكذا قرر ، فجرى سؤال المدعى عليه

وكالة هل استأذن موكله فيعمل التعديلات فيما عدا الفواصل فقال إن موكلي لم يستأذن فيما عمل في العقار ما عدا الفواصل وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال صحيح انه لم يستأذن إلا في عمل الفواصل ومع ذلك فإنه لم يعملها وفق أصول الصنعة هكذا قرر فبناء على ما تقدم من المدعى والإجابة وبعد الاطلاع على العقد بين الطرفين ولأن الفقرة الثالثة من العقد نصت على لا يحق للطرف الثاني إضافة أو تغيير معالم العين المؤجرة من دهانات أو أعمال ديكور إلا بعد موافقة الطرف الأول ، كما يتحمل الطرف الثاني جميع أعمال الصيانة مع مراعاة احتساب الإهلاك الطبيعي للمبنى ومحتوياته عند نهاية العقد ، وقد وافق الطرف الأول على السماح للطرف الثاني بعمل فواصل جيبسون بورد أو خشبيه لتقسيم المساحات الكبيرة بالفلا حتى يمكن استخدامها و على حساب الطرف الثاني . كما أن الفقرة الخامسة من العقد نصت على في حالة رغبة الطرف الثاني بإخلاء المكان المؤجر عليه إبلاغ الطرف الأول قبل انتهاء مدة العقد بشهر على الأقل ، و في حال رغب في إخلاء العقار قبل نهاية المدة يلتزم الطرف الثاني بسداد كامل الإيجار للسنة الإيجارية التي يرغب الإخلاء خلالها . ولأن المدعى عليه قام بأعمال في العين المستأجرة بدون إذن المدعي أصالة كما أن الأعمال التي استأذن فيها لم يتم بعملها وفق أصول الصنعة كما أنه حينما رغب إنهاء العقد لم يتم بإصلاح ما تلفه او قام بتغييره او ما فقد منه قبل الوقت المحدد وهو ١/٩/٤٣٣ هـ ولأن المدعي أصالة حينما امتنع من استلام العين حتى يتم اصلاحه أو دفع تكلفة الإصلاح فإن تصرفه صحيحاً لأن ذلك يحتاج الى وقت

وثمن وهو نتيجة تعدي او تفريط من المستأجر والمستأجر اذا فرط أو تعدى في العين المستأجرة ضمن ينظر كشاف القناع ١٣٩/٩ ولأن مما قررته هيئة النظر هو عمل نظافة للموقع وترويب مواضع التتدية في دورات المياه بمبلغ خمسمائة ريال ولأن هذا من عمارة العين المؤجرة وليس لازما للمستأجر ينظر كشاف القناع ١٠٩/٩ . لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه أصالة بأن يدفع للمدعي أولاً/ تكلفة الإصلاحات و المفقودات في المبنى التي قدرتها هيئة النظر فيما عدا تنظيف الموقع وترويب مواقع التتدية في دورات المياه مبلغ وقدره ستة آلاف وأربعمائة وخمسة وأربعون ريال . ثانيا / أجرة المدة التي بدأت في ١٤٣٣/٩/١ هـ مبلغ وقدره مائة وستة آلاف ريال وأربعمائة وثمانين ريالا . ثالثا / دفع استهلاك الماء والكهرباء حتى ١٤٣٤/٨/٣٠ هـ وأن على المدعى عليه أصالة اخلاء المبنى في مدة اقصاها ١٤٣٤/٩/١ هـ وتسليمه للمدعي أصالة خاليا من الشواغل وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية . وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٨/٢١ هـ الحمد لله وحده وبعد تم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بشرح فضيلة الرئيس برقم ٣٣/٢١٥٠٧٦٩ في ١٨/١١/١٤٣٤ هـ على خطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة المكلف

برقم ٣٣٢١٤٥٠٧٦٩ في ١١/١١/١٤٣٤هـ برفقها قرار التصديق بموجب القرار رقم ٣٤٣٤٩١٠٤ في ٤/١١/١٤٣٤هـ وهذا نصه :-
الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٣٠٢١١٦ وتاريخ ٢٢/٨/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى
ضد شركة..... والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، قاضي استئناف..... ختم وتوقيع قاضي استئناف..... ختم وتوقيع ، قاضي استئناف..... ختم وتوقيع ، وباللغة التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٠/١١/١٤٣٤هـ
الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٣٠٢١١٦ وتاريخ ٢٢/٨/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى
ضد شركة..... والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٥٩٦٨ تاريخه: ٢٢/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٨٩٢٣٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤١٧٦٩٥٥ تاريخه: ٢/٤/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - طلب إخلاء عقار وقف - إجارة وقف مدة طويلة -
 ضرر متيقن الوقوع على عقار الوقف - إجارة فسخ ناظر الوقف
 لعقد الأجرة - حكم بإخلاء عقار.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قوله صلى الله عليه وسلم ((المسلمون على شروطهم))
٢. الضرر مرفوع في الشريعة.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي ناظر وقف ضد المدعى عليه ومضمون الدعوى أن والد المدعي كان ناظر وقفه وقد أجره على المدعى عليه مدة ثلاثين سنة من ١/١/١٤٢٢هـ بأجرة سنوية قدرها ألفان وستمائة ريال وقد سلم المدعى عليه أجرة السنة الأولى والثانية وانقطع عن تسليم الأجرة لباقي السنوات وقد توفى والده وان المدعي هو الناظر وقرر المدعي أن العقد المبرم بين والده والمدعى عليه ينص على أن العقد يفسخ عند عدم سداد الأجرة وطلب المدعي إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى جملة وتفصيلاً سوى تخلفه عن سداد أجرة السنة الثالثة فقد ذكر انه سدد أجرة السنة الثالثة ثم تخلف عن السداد لان والد المدعي

قد توفى وبسبب انشغال ورثته وقرر انه غير مستعد بإخلاء العقار وانه مستعد بدفع أجرة السنوات الماضية والقادمة كما قرر انه تخلف عن سداد الأجرة منذ عام ١٤٢٧هـ وان المدعى الحاضر طالبه في عام ١٤٣٠هـ بالأجرة وانه لم يستطع السداد لظروف مرت به، عرض ناظر القضية الصلح بين الطرفين وقد تعذر ذلك، تم اطلاع ناظر القضية على صك الملكية وعقد الإجارة، قرر المدعى نظارة أن المدعى عليه تأخر في دفع الإيجار وانه فسخ العقد، قرر ناظر القضية انه بناءً على ما سبق ولمصادقة المدعى عليه على تأخره عن دفع الأجرة بسبب ظروفه ولكون المدة ليست بالقصيرة فهي تقارب سبع سنوات ولكون شرط فسخ العقد عند منع الأجرة ثابت بإقرار المدعى عليه ولان المسلمين على شروطهم والضرر مرفوع في الشريعة وبقاء المدعى عليه في العقار دون دفع الأجرة ضرر متيقن الوقوع على عقار الوقف لذلك كله فقد أجاز ناظر القضية فسخ المدعى لعقد الأجرة وإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى، صدر قرار محكمة الاستئناف بالقصيم بالموافقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بعنيزة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٣٦٨٩٢٣٨ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٨٢٦٢٩ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٣ هـ ففي يوم السبت الموافق ١٠/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١٠

وفيها حضرسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته ناظراً على وقف والدهبموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤/٥٩ في ٢٧/٥/١٤٢٨هـ وادعى على الحاضر معهسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمقائلاً في دعواه عليه إن والديكان قد أوقف الأرض الواقعة في حي المملوكة له بموجب الصك الصادر من محكمة عنيزة برقم ١/١٠٢ وتاريخ ١/٤/١٤٨٩هـ على أن تكون النظارة له مدة حياته ثم الصالح من ذريته من بعده وقد أقيمت ناظراً عليه بعد وفاته وذلك بموجب صك النظارة الصادرة من محكمة عنيزة برقم ٤/٥٩ في ٢٧/٥/١٤٢٨هـ وقد أجر والدي الأرض حال حياته للمدعى عليه لمدة ثلاثين سنة تبدأ من تاريخ ١/١/١٤٢٢هـ بأجرة سنوية قدرها ألفان وستمائة ريال دفع المدعى عليه أجرة السنة الأولى والثانية ولم يدفع أجرة السنوات التالية وقد نص العقد المبرم بينهما على أن العقد يفسخ عند عدم سداد الأجرة أطلب إلزامه بإخلاء العقار هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً ما ذكره المدعي في دعواه من أنني استأجرت من والده العقار المذكور بالمبلغ والمدة المذكورة فصحيح وأما قوله إنني لم أدفع سوى أجرة السنة الأولى والثانية فغير صحيح فقد التزمت بسداد الأجرة ثلاث سنوات بعد السنتين الأولى والثانية ولم أدفع باقي السنوات لوفاة والد المدعي ولانشغال ورثته وأما طلبه إخلاء العقار فأنا غير مستعد لذلك ومستعد بدفع أجرة السنوات الماضية والالتزام بدفع السنوات القادمة في وقتها هكذا أجاب وبطلب عقد الإيجار من المدعي قدم صورة ورقة هذا نصها بسم الله الرحمن الرحيم

والحمد لله وحده حضر عندي حامل حفيظة رقم ٦٨١
 مصدر عنيزة وتاريخ ٢٣/٥/١٣٨٥ هـ وحضر معه حامل حفيظة
 رقم مصدر عنيزة وتاريخ ١٠/١١/١٣٩٦ هـ وبعد حضورهما
 أجر بيته الواقع ب..... والذي يحمل صك من المحكمة
 برقم ١٠٢ وتاريخ ١/٤/١٣٨٩ هـ وذلك على السنة بمبلغ ألفين
 وستمئة ريال سعودي ولمدة ثلاثين سنة ابتداء من محرم ١٤٢٢ هـ
 وقد دفع المستأجر للمؤجر حق سنتان مقدم ويدفع كل سنة مقدم
 من تاريخه والاجارة المذكورة الصبرة قادمة بالبيت وما يوضع عليه
 من تعميم ومنعها فسخ لها واشترط ألا يبيع رغبة الا بموافقته
 هكذا تم بينهما شهد بذلك حامل حفيظة رقم مصدر
 عنيزة وتاريخ ٩/٢/١٤٠٢ هـ وشهد به كاتبه ٢٣/١/١٤٢٤ هـ
 بصمة المؤجر بصمه المستأجر توقيعه شاهد وكاتب
 توقيعه وختمه شاهد توقيعه انتهى وفي جلسة أخرى حضر المدعى
 الناظر والمدعى عليه وقد جرى عرض صورة العقد على المدعى
 عليه فقال إن هذا هو العقد الذي تعاقدت بموجبه مع الموقف والد
 المدعى وهي صورة طبق الأصل هكذا قرر المدعى عليه وقد اطلعت
 على صك ملكية العقار محل الدعوى فوجدت أنه صادر من هذه
 المحكمة برقم ١/١٠٢ في ١/٤/١٣٨٩ هـ وهذا هو صحة تاريخه وقد
 حرر التهميش عليه بالوقفية في تاريخ ٢٥/٨/١٤٢٧ هـ كما اطلعت
 على صك النظارة فوجدته كما ذكر المدعى، وقد سألت المدعى
 عليه عن السنوات التي تأخر فيها عن دفع الأجرة فقال كان
 والد المدعى مريضا عام ١٤٢٧ هـ ثم توفي في عام ١٤٢٨ هـ ولم أسلم
 أجرة العقار منذ كان مريضا حتى الآن وقد حضر إلي المدعى

عام ٤٣٠هـ وطلب منى الأجرة وقد كنت أمر بظروف صعبة ولم أستطع دفع الأجرة له ولم أدفع شيئاً من الأجرة منذ مرض والد المدعى حتى الآن هكذا قرر المدعى عليه وقد جرت محاولة الصلح بين الطرفين فقرر المدعى بقوله إن المدعى عليه تأخر كثيراً في دفع الأجرة وقد فسخ العقد وأطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار هكذا قرر المدعى فبناء على ما تقدم من دعوى المدعى المتضمنة طلبه إخلاء المدعى عليه من العقار الذي استأجره من والده والذي أوقفه والده وأن سبب الفسخ هو تأخر المدعى عليه عن دفع الأجرة ولمصادقة المدعى عليه على عقد الإجارة والذي ورد فيه أن منع الأجرة فسخ لها ولمصادقة المدعى عليه على تأخره عن دفع الأجرة بسبب ظروفه ولكون المدة التي تأخر فيها المدعى عليه عن دفع الأجرة ليست بالقصيرة فهي تقارب سبع سنوات حسب إقرار المدعى عليه وقد حصل الامتناع عن دفع الأجرة بعد مطالبة المدعى عام ٤٣٠هـ بإقرار المدعى عليه ولكون شرط فسخ العقد عند منع الأجرة ثابت بإقرار المدعى عليه ولأن المسلمين على شروطهم ولأن الضرر مرفوع في الشريعة وبقاء المدعى عليه في العقار دون دفع الأجرة ضرر متيقن الوقوع على عقار الوقف ولما تقدم كله فقد أجزت فسخ المدعى لعقد الأجرة المذكور مع المدعى عليه وألزمت المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وبذلك حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قنع المدعى وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية فجرى تسليمه صورة من الصك هذا اليوم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اليوم فإن لم يقدم اللائحة خلالها سقط حقه في الاستئناف

واكتسب الحكم القطعية وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين . حرر في ١٢/٢/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بعنيزة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٣٦٨٩٢٣٨ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٨٢٦٢٩ وتاريخ ١٩/١٢/١٤٣٣ هـ ففى يوم السبت الموافق ٢٠/٠٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وقد عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف ويرفقاها القرار رقم ٣٤١٧٦٩٥٥ في ٢/٤/١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه بعد المقدمة «وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا التصديق على الحكم» وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .
حرر في ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة برقم (٣٣٢١٨٢٦٢٩) وتاريخ ٢٢/٣/١٤٣٤هـ؛ الخاصة بدعوى ضد؛ بشأن المطالبة بخلاء عقار؛ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ؛ المسجل برقم (٣٤٣٥٩٦٨) وتاريخ ١٢/٢/١٤٣٤هـ؛ المتضمن أن فضيلته أجاز فسخ المدعى لعقد الأجرة المذكور مع المدعى عليه وألزم المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وبذلك حكم؛ كما هو مدون ومفصل فيه وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة؛ قررنا التصديق على الحكم؛ والله الموفق؛ وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٨٤٦ تاريخه: ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٧٠٠٩٣٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١٧٨٢٥ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢٠ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار - إثبات الإضرار بالإخلاء عن طريق
 البريد الممتاز - العادة محكمة - الدليل إذا تطرق إليه الاحتمال
 بطل به الاستدلال - حكم بإخلاء عقار.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. القاعدة الفقهية (العادة محكمة)
٢. القاعدة الفقهية (الدليل إذا تطرق إليه الاحتمال بطل به
 الاستدلال)

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه انه أجره محلاً عبارة عن فتحتين في
 عقاره الموصوف بالدعوى لمدة سنة من تاريخ ١٧/٧/١٤٢٥ هـ بمبلغ
 ثمانية آلاف سنوياً ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر احد الطرفين
 الآخر برغبته في عدم التجديد قبل نهاية السنة بخمسة عشر يوماً
 بموجب عقد الإيجار المرفق صورته بالمعاملة وقرر المدعى انه ابلغ
 المدعى عليه بالإخلاء قبل نهاية العقد بخمسة عشر يوماً عن طريق
 إرسال رسالة بالبريد الممتاز إلا أن المدعى عليه لم يقم بالإخلاء
 وطلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار، أجاب المدعى عليه
 بالمصادقة على الدعوى جملة وتفصيلاً وصادق على استلامه للبريد

الممتاز وقرر أن الإرسالية تتضمن زيادة الإيجار أو الإخلاء وقرر رفضه للزيادة كما قرر انه سلم لابن المدعى أجرة الستة أشهر من السنة الجديدة، حضر ابن المدعى وأنكر استلامه للأجرة للستة أشهر الجديدة وقرر أن هذا المبلغ هو أجرة حالة للسنة المنتهية بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣هـ بدليل تسليمه لهذا المبلغ في ١١/١/١٤٣٣هـ، قرر ناظر القضية انه بناءً على إقرار المدعى عليه باستلامه لإخطار طلب الإخلاء وما قدمه المدعى عليه بشأن تسليمه الإيجار عام ١٤٣٣هـ وانه يعد ذلك تجديدًا للعقد محتمل أن يكون للستة الأشهر الأولى لعام ١٤٣٣هـ كما أجاب به ابن المدعى ويؤيد ذلك أن عادة الناس وما تعارفوا عليه بتسليم الأجرة بداية كل ستة أشهر وليس من عادتهم تسليم الأجرة للسنة المقبلة قبل ابتدائها والعادة محكمة وإذا تطرق الاحتمال بطل الاستدلال كما أن الإقرار غير موقع من المدعى إنما من ابنه ولذلك فقد صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار حالا وافهم المدعى بان له مطالبة المدعى عليه فيما يخص أجرة الفترة من تاريخ انتهاء العقد وحتى تاريخ الإخلاء، تم تصديق الحكم من محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعد وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالباحة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالباحة برقم ٣٣٧٠٠٩٣٩ وتاريخ ٢٥/١٢/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٢٨٤٧٨ وتاريخ ٢٥/١٢/١٤٣٣هـ ففى يوم الثلاثاء الموافق ٠٦/٠١/١٤٣٤هـ افتتحت

الجلسة الساعة التاسعة والنصف وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... قائلاً في دعواه عليه أن من الجاري في ملكي وتحت تصرفي الأرض الواقعة في بالباحة والواقعة على شارع ... والبالغ قدر مساحتها الإجمالية أربعمائة وثلاثون متراً وخمسة وخمسون سنتيمتراً مربعاً والمملوكة لي بالصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٨٦ وتاريخ ١٣٩٣/٥/٥ هـ والمرفق صورته بالمعاملة، وقد أقمت على الأرض محلات تجارية دور واحد وقد قمت بتأجير المدعى عليه الحاضر محل فتحتين لمدة سنة اعتباراً من بتاريخ ١٣/٧/١٤٢٥ هـ وبمبلغ ثمانية آلاف ريال لكل سنة، ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر برغبته في عدم تجديده قبل نهاية السنة بخمسة عشر يوماً وذلك بموجب عقد الإيجار المرفق صورته بالمعاملة، وقد استمر المستأجر الحاضر حتى نهاية العام المنصرم المنتهي بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ وقد أخطرت برغبتي بعدم تجديد العقد للسنة التي تبدأ من تاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ وذلك بإرسال رسالة إليه بالبريد الممتاز في شهر ربيع الأول لعام ١٤٣٣ هـ وطلبت منه إخلاء العقار فور انتهاء السنة الماضية إلا أنه لم يخل المحل ولا يزال حتى الآن فيه لذا أطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المحل حالاً هذه دعواي وبعرض ما جاء في دعوى المدعي على المدعى عليه أجاب قائلاً ما ذكره المدعي من أنني استأجرت المحل المذكور منه لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ١٣/٧/١٤٢٥ هـ بالمبلغ المذكور وأن العقد يتجدد تلقائياً وأني مكثت فيه حتى الآن صحيح، وما ذكره من

أنه أخطرني بعدم رغبته في تجديد العقد لهذه السنة التي تبدأ من تاريخ ١٤٣٣/٧/١٣ هـ فغير صحيح فلم يصلني شيء ، ولقد سلمت مبلغ الستة الأشهر الأولى لهذه السنة لابنه ... ومعنى إيصال منه بذلك ولذا فلست مستعداً بإخلاء العقار قبل انتهاء العقد بتاريخ ١٤٣٤/٧/١٣ هـ هذه إجابتي وبسؤال المدعي هل لديه بينة على إخطاره للمدعى عليه بعدم رغبته في تجديد العقد لهذه السنة أبرز لنا فاتورة إرسال رسالة بالبريد الممتاز وبالاطلاع عليها وجدتها تضمنت اسم المرسل واسم المرسل إليه ، ولم يوضح تاريخ إرسالها ولا صورة من الأوراق المرسلة ، وبسؤال المدعي عنها أجاب بقوله إنني كبير في السن ولا أعرف القراءة وقد أمرت ابني بإبلاغ المستأجر بعدم رغبتي في التجديد فأخبرني أنه بلغه وأعطاني هذه الفاتورة ، ومرفق لكم بالمعاملة صورة من الإخطار هكذا أجاب وبالرجوع إلى أوراق المعاملة وجدت صورة لخطاب موقع من موجه مؤرخ في ١٤٣٣/٣/٢٩ هـ متضمناً إنذاره بالإخلاء فور انتهاء مدة العقد الموافق لتاريخ ١٤٣٣/٧/١ هـ انتهى مضمونه وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلاً هذه الورقة المشار إليها لم أطلع عليها إلا الآن ولم يردني أي شيء عن طريق البريد هكذا أجاب فسألت المدعي هل لديك مزيد من البينة فأجاب قائلاً أطلب إمهالي للجلسة القادمة فأجيب لطلبه ورفعت الجلسة إلى يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/١/٢٧ هـ الساعة التاسعة والنصف وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة ، وفي هذه الجلسة حضر المدعي والمدعى عليه وحضر مع المدعي ابنه حامل السجل المدني رقم ، وبسؤال المدعي ألدك مزيد بينة أجاب قائلاً لدي صورة من إيصال الاستلام للبريد الممتاز المرسل من قبلي

للمدعى عليه وموقع على الاستلام من قبل المدعى عليه بتاريخ ٣٠ ربيع الأول ١٤٣٣ هـ ومبين فيه رقم الإرسالية المستلمة والمطابقة للرقم المدون في الفاتورة التي قدمتها الجلسة السابقة هكذا قرر وبالإطلاع عليها وجدتها كما ذكر وبعرضها على المدعى عليه صادق على صحة توقيعه وأنه استلم البريد المرسل من المدعي وأضاف قائلاً أن هذا الإخطار الذي استلمته كان مذكوراً فيه طلب زيادة الإيجار للسنة الجديدة التي تبدأ بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ وقد استلمت هذه الإخطار في شهر ربيع الثاني لعام ١٤٣٣ هـ هكذا قرر فسألته قائلاً الإخطار طلب منك زيادة الإيجار أو الإخلاء عند انتهاء مدة العقد أجاب قائلاً نعم ولكن لماذا أزيده ، علماً بأنه قد استلم المدعي مني إيجار كامل سنة ١٤٣٣ هـ ولدي إقرار موقع من ابن المدعي بذلك هكذا أجاب ثم أبرز لنا ورقة من مطبوعات مؤسسة للمقاولات العامة وتضمنت ما نصه « أقر أنا أنني استلمت مبلغ وقدره ثمانية آلاف ريال من وهو إيجار البوفية الواقعة في سنة ١٤٣٣ هـ والله ولي التوفيق » انتهى نصها وبعرضها على الحاضر وسؤاله عنها قرر قائلاً هذا المبلغ إيجار السنة المنتهية بتاريخ ١٣/٧/١٤٣٣ هـ بدليل تاريخ تسليمه لهذا المبلغ في ١١/١/١٤٣٣ هـ وهو بداية الستة الأشهر الأخيرة للسنة المنتهية في ١٣/٧/١٤٣٣ هـ وأما السنة الحالية فلم نستلم منه شيء حتى الآن ، وكيف أستلم منه مبلغ الستة الأشهر للسنة الجديدة دون زيادة مع إخبارنا له سابقاً بالإخلاء هكذا أجاب وبعرض جوابه على المدعي صادق على صحته ، ثم رفعت الجلسة لانتهاء وقتها ودخول وقت الجلسة التي تليها إلى يوم الثلاثاء الموافق ٢٦/٢/١٤٣٤ هـ الساعة التاسعة والنصف وفي الموعد

المحدد افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه مع تبلفه بموعد هذه الجلسة في ضبط الجلسة السابقة، وبعد التأمل في ما سبق ضبطه وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وما قدمه الطرفان من أوراق وبما أن المدعى عليه أقر بالجلسة الثانية باستلامه للإخطار المرسل من قبل المدعى المتضمن عدم رغبته في تجديد الإيجار لسنة أخرى بعد إنكاره لاستلامه في الجلسة الأولى، وبما أن العقد نص فيه على أنه يتجدد ما لم يخطر أي من الطرفين الآخر بشأن عدم رغبته في التجديد، وقد قدم المدعى ذلك الإخطار وأقر المدعى عليه باستلامه، ونظرا إلى أن ما قدمه المدعى عليه بشأن تسليمه لإيجار المحل لعام ١٤٣٣ هـ كاملا المدون نصها أعلاه وأنه يعد تجديدا للعقد محتمل أن يكون للسته الأشهر الأولى لعام ١٤٣٣ هـ كما أجاب به ابن المدعى الحاضر بالجلسة السابقة، ويؤيد ذلك الاحتمال أن عادة الناس وما تعارفوا عليه تسليم الأجرة بداية كل ستة أشهر، وليس من عادتهم تسليم الأجرة للسته المقبلة قبل ابتدائها، والعادة محكمة، وإذا تطرق الاحتمال بطل الاستدلال كما قرر ذلك أهل العلم، إضافة على أنها غير موقعة من المدعى وإنما من ابنه، ولكل ما تقدم فقد حكمت بإلزام المدعى عليه بإخلاء عقار المدعى حالا ويعتبر هذا الحكم في حقه حضوريا، وأفهمت المدعى بأن له مطالبة المدعى عليه فيما يخص أجرة الفترة من تاريخ انتهاء العقد وحتى تاريخ الإخلاء، وبعرض الحكم على المدعى قرر قناعته به وأمرت ببعث نسخة من صك الحكم للمدعى عليه لتمكينه من الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما من استلامه لنسخة الحكم وإذا لم يتقدم باعتراضه خلالها سقط حقه

في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية، وختمت الجلسة الساعة العاشرة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٦/٠٢/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد وفي يوم الأحد الموافق ٠٤/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية عشرة إلا ربع وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٣٢٢٢٨٤٧٨ في ٢٨/٠٥/١٤٣٤هـ وبرفقها قرار التصديق الصادر من الدائرة الحقوقية السادسة بمحكمة الاستئناف برقم ٣٤٢١٧٨٢٥ في ٢٠/٠٥/١٤٣٤هـ والمتضمن بعد المقدمة ما نصه « ودراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم، قاضي استئناف..... ختم وتوقيع، قاضي استئناف..... ختم وتوقيع، رئيس الدائرة..... ختم وتوقيع انتهى نصه، وللعلم جرى تحريره، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ٠٤/٠٦/١٤٣٤هـ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد: فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بالباحة، والمسجل بعدد ٣٤٤٨٤٦٤ وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى ضد، المحكوم فيه بما دون باطن الصك، ودراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧١٦١٥ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٧ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٧١٠٥٨٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٤٥٢١٣ تاريخه: ١٤٣٤/١٠/٢٩ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - أجارة - مطالبة بأجرة عين - سماع الدعوى غيابياً لتعذر
 إبلاغ المدعى عليه - البينة بشهادة الشهود واليمين - الأصل عدم
 دفع الأجرة - وجوب الوفاء بالعقود الحكم بالزام المدعى عليه
 بدفع باقي أجرة العين - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر
 تبليغ المدعى عليه بالحكم.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود).
٢. قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) رواه
 الترمذي وأبو داود.
٣. قوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعي واليمين على
 المدعى عليه) رواه الترمذي.
٤. جاء في مجموع الفتاوى ٢٤/٣٠٠ (إذا كان الذي عليه الحق قادراً
 على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب
 ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد).
٥. المادة ٥٥ و١٧٦/٥ من نظام المرافعات الشرعية.
٦. قاعدة: الأصل عدم.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعي ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه كان مستأجراً للشقة رقم ١١ في عمارة بحي ... بمحافظة جدة، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال، اعتباراً من تاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ، وقد أخلّى العقار في ١٠/٢/١٤٣٤هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها، وبقي في ذمته من أجرة العقار من تاريخ ١/١١/١٤٣٢هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٠/٢/١٤٣٤هـ مبلغاً قدره واحد وثلاثون ألفاً ومائة وسبعون ريالاً، وعليه فاتورة استهلاك كهرباء مبلغاً قدره أربعمائة وثمانية وخمسون ريالاً وخمسة وأربعون هللة، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوماً فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي)، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالات، يطلب إلزام المدعى عليه بدفع كامل المبلغ محل الدعوى هكذا ادعى، لم يبلغ المدعى عليه حيث لم يتم العثور عليه حسب إفادة الشرطة، جرى سماع الدعوى غيابياً بناءً على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية، بينة المدعى عقد الإيجار وصك ملكية العقار ومحضر الإخلاء، كما أحضر شاهدين شهدا بإخلاء المدعى عليه للعقار كما في الدعوى، قرر المدعي بأن المدعى عليه سلم مبلغ وقدره سبعة آلاف

ريال لحارس العمارة وأن المتبقي في ذمته من المبلغ المدعى به قدره اثنان وثلاثون ألف وخمسمائة وثلاثون ريالاً ، حلف المدعي على صحة دعواه بعد طلبها منه ، وبناء على البيينة سألفة الذكر ، وبناء على أن الأصل عدم دفع الأجرة ، وليمين المدعي على صحة دعواه وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئاً ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ولحديث (البيينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، ولما جاء في الفتاوى ما نصه قال شيخ الإسلام (إذا كان الذي عليه الحق قادراً على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد) ٢٤/٣٠٠ ، وهو موافق للشروط المضمن بالعقد من حيث المبدأ ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، ولما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه بدفع مبلغ قدره اثنان وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثون ريالاً للمدعي ، قنع المدعي بالحكم تم بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلديالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة /المساعد برقم ٣٣٧١٠٥٨٤ وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٦٧٦١٤ وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٣٣هـ ففي

يوم السبت الموافق ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولا من يمثله ، وقد خطاب مدير مركز شرطة النزهة برقم ٣٦/١٣٠٠ وتاريخ ١٩/٢/١٤٣٤هـ والمتضمن أنه (بالرجوع إلى الحاسب الآلي طرفنا اتضح بأن عنوان المذكور حي ... وبالبحث والتحري عن المذكور لم يتم العثور عليه كما تم الاتصال على جوال..... وتم الرد من قبل شخص اسمه..... وبسؤاله عن المذكور أفاد بأنه لا يعرفه). أه وبعرضه على المدعي قال : أطلب التعميم على المدعى عليه وإيقاف خدماته. ثم رفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الأحد الموافق ١٨/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١٠ وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه..... ولا من يمثله ، وقد جرت الكتابة لشرطة محافظة جدة لإيقاف خدمات المدعى عليه بموجب خطابنا رقم ٣٤٧٦٤٨٧٠ وتاريخ ٢٩/٣/١٤٣٤هـ ولم يراجعنا أحد ، فبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ولتعدر العثور على المدعى عليه وتبليغه فقد قررت السير في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليه ، وادعى المدعي قائلاً : لقد كان المدعى عليه مستأجرا للشقة رقم ١١ في عمارة مملوكة لي في حي ... رقم بمحافظة جدة ، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال ، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال ، اعتبارا من تاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ ، بموجب عقد إيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ ، وقد أخل العقار في ١٠/٢/١٤٣٤هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها ، وبقي في ذمته

من أجرة العقار من تاريخ ١١/١/٤٣٢هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٠/٢/٤٣٤هـ مبلغاً قدره واحد وثلاثون ألفاً ومائة وسبعون ريالاً ، وعليه فاتورة استهلاك كهرباء مبلغاً قدره أربعمائة وثمانية وخمسون ريالاً وخمسة وأربعون هللة بموجب فاتورة استهلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ للفترة من ٧/١/٤٣٤هـ وحتى ٦/٢/٤٣٤هـ للحساب رقم ٢٦٧٣٨٤٩٠٦ ، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوماً فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي) ، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالاً ، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع كامل المبلغ محل الدعوى وقدره تسعة وثلاثون ألفاً وخمسمائة وخمسة وثلاثون ريالاً . هذه دعواي . ثم أبرز المدعي صورة من عقد الإيجار وأصل محضر الإخلاء وأصل فاتورة استهلاك كهرباء ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منها ، وبسؤاله عن أصل عقد الإيجار وأصل صك الملكية وشهود محضر الإخلاء قال: أطلب الإهمال لإحضارها في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الاثنين الموافق ١٧/٠٧/٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله ، وقد أبرز المدعي أصل صك الملكية الصادر من كتابة العدل الولي بجدة برقم ٢٥٥٧ وتاريخ ٢٧/١٢/٤٢٠هـ والمتضمن انتقال ملكيته للمدعي في ٢٣/٦/٤٢٥هـ ، كما أبرز أصل عقد الإيجار ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منهما ، كما أحضر للشهادة وأدائها كلا

منسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموهو من مواليد ١٤٠٣هـ ويعمل فيويسكن في حيبمحافظة جدة ، وهو ابن أخ للمدعي ، و.....مصري الجنسية بموجب الإقامة رقموهو من مواليد ١٩٧٩م ويعمل حارس للعمارة محل الدعوى لدى المدعي ، ويسكن فيها بحي ... رقم ... بمحافظة جدة ، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلًا : أشهد لله تعالى بأن المدعى عليه قد أدخل الشقة رقم ١١ محل الدعوى في ١٠/٢/١٤٣٤هـ بعد أن أخذ كل أغراضه ، وسلم المفتاح للشاهد الثاني حارس العمارة . هكذا شهدا . وقرر المدعي قائلًا : لقد تبين لي بأن المدعى عليه قد سدد مبلغا قدره سبعة آلاف ريال وسلمها لحارس العمارة وهو الشاهد الثاني ، وبقي في ذمته من مبلغ الدعوى مبلغا قدره اثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وثلاثون ريالاً ، وأطلب إلزام المدعى عليه بدفع هذا المبلغ بالتفصيل السابق . وبعرض اليمين على المدعي على صحة الدعوى وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئاً استعد لذلك ، ثم حلف قائلًا : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن المدعى عليه في.....ي كان مستأجرا للشقة رقم ١١ في عمارة مملوكة لي في حيرقم ... بمحافظة جدة ، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال ، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال ، اعتبارا من تاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ ، بموجب عقد إيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ ، وقد أدخل العقار في ١٠/٢/١٤٣٤هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها ، وبقي في ذمته من أجرة العقار من تاريخ ١/١١/١٤٣٢هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٠/٢/١٤٣٤هـ مبلغا قدره أربعة وعشرون ألفا ومائة

وسبعون ريالاً ، وعليه فاتورة استهلاك كهرباء مبلغاً قدره أربعمئة وثمانية وخمسون ريالاً وخمسة وأربعون هللة بموجب فاتورة استهلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ للفترة من ١٤٣٤/١/٧هـ وحتى ١٤٣٤/٢/٦هـ للحساب رقم ٢٦٧٣٨٤٩٠٦ ، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوماً فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي) ، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالات ، وبقي في ذمته من مبلغ الدعوى مبلغاً قدره اثنان وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثون ريالاً ، ولم يدفع المدعى عليه من ذلك المبلغ شيئاً حتى الآن. هكذا حلف . فبناءً على ما تقدم من الدعوى والبيينة المتمثلة في الصك رقم ٣٥٥٧ وتاريخ ٢٧/١٢/١٤٢٠هـ ، وعقد الإيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١/٩/١٤٣٢هـ ، وشهادة ، ومحضر الإخلاء ، وفاتورة استهلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ ، وبناءً على أن الأصل عدم دفع الأجرة ، وليمين المدعى على صحة دعواه وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئاً ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ولحديث (البيينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، قال أبو عيسى : العمل عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البيينة على المدعي واليمين على المدعى عليه ، ولما جاء في الفتاوى ما نصه قال شيخ الإسلام (إذا كان الذي عليه الحق قادراً على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى

الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد) ٢٤/٣٠٠، وهو موافق للشرط المضمن بالعقد من حيث المبدأ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية، لذلك كله، فقد حكمت على المدعى عليه..... بدفع مبلغ قدره اثنان وثلاثون ألفاً وخمسمائة وثلاثون ريالاً للمدعى..... وبه قنع المدعى، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم لتعذر العثور على المدعى عليه. وأقفلت الجلسة الساعة ٤٠ : ٠٢. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/٠٧/١٤٣٤هـ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد: فقد جرى اطلعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤٢٧١٦١٥ وتاريخ ١٧/٧/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنة وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم والمدعى عليه على حجته إذا حضر وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٦٣٠٠٧ تاريخه: ١٥/٣/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٠٦١٩٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١١٥١٠ تاريخه: ١٢/٥/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار من غائب - سماع الدعوى غيابياً لتعذر
 تبليغ المدعى عليه - البينة بشهادة الشهود المعدلين واليمين - وجوب
 الوفاء بالعقود - الحكم بفتح العين وإخلاءها وحفظ محتويات
 العين في بيت المال - بيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال
 - الغائب على حجته متى حضر .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود).
٢. قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) رواه
 الترمذي وأبو داود.
٣. قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) رواه أبو داود
 وصححه الحاكم.
٤. قوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعي واليمين على
 المدعى عليه) رواه الترمذي.
٥. المادة ٥٥ و ١٧٦/٥ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأن المدعى
 عليه استأجر منه بيت شعبي في ... حي ... لمدة سنة اعتباراً من تاريخ

٤/١١/٤٣٣هـ بأجرة شهرية قدرها ألف ومائتان وخمسون ريالاً ،
وقد دفع المدعى عليه أجرة شهرين من تاريخ العقد ، ثم انقطع
عن السداد ، ومنذ شهر محرم لعام ٤٣٤هـ والمدعى عليه متغيب ،
ولتضرره من حرمانه من الانتفاع بالعقار وعدم دفع المدعى عليه
لأجرة العقار ، يطلب الحكم بفتح العقار عن طريق الجهات المختصة
وإخلاء المدعى عليه منه هكذا ادعى ، تم البحث عن المدعى عليه
لتبليغه ولم يعثر عليه حسب إفادة الشرطة ، بناء على المادة ٥٥ من
نظام المرافعات الشرعية ولتعذر تبليغ المدعى عليه تقرر النظر في
الدعوى غيابياً ، بينة المدعى عقد الإيجار وشاهدان شهدا طبق
دعواه ، حلف المدعى اليمين بعد طلبها منه على صحة دعواه وعلى
عدم استلامه الأجرة بعد الشهرين التاليين لبداية العقد -لتغيب
المدعى عليه ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)
وقوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي
وأبو داود وقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ، لما
تقدم الحكم بفتح العقار محل الدعوى وإخلائه عن طريق الجهات
المختصة ، والاحتفاظ بموجودات العقار ما يخص المدعى عليه منه
لدى الجهة المعنية ، وبيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت
مال المحكمة وتسليم المدعى عقاره ليتمكن من الانتفاع به ، جرى
إفهام المدعى بأن المدعى عليه على حجته متى حضر ، بعث المعاملة
لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم ، صدق الحكم من الدائرة
الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤١٠٦١٩٨ وتاريخ ٢٤٥٣٣٤٣٨ /٠٣/٠١هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٥٣٣٤٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٠١هـ ففى يوم الأحد الموافق ١٥/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ وفيها حضر المدعىسعودى الجنسية بموجب السجل المدني رقمولم يحضر المدعى عليه باكستاني الجنسية بموجب الإقامة رقمولا من يمثله ، وقد وردنا خطاب مدير شرطة محافظة جدة برقم ٢٥/١/٢٠/١٦٥٣ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٥هـ المتضمن أن تم البحث والتحري عن المستأجر ولم يعثر عليه .أه فبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ، ولتعذر تبليغ المدعى عليه فقد قررت النظر في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليه ، وادعى المدعى قائلاً : لقد استأجر المدعى عليه منى عقارا مملوكا لي بموجب وثيقة مبايعة أنقاض برقم ١٢٦ وتاريخ ١٤٢٥/٤/٢٠هـ على أوراق مؤسسة للمقاولات العامة والعقار وهو عبارة بيت شعبي في ... حي ... ويحده من الشمال حوش، ومن الجنوب شارع عرض ٨ م ، ومن الغرب شارع عرض ٧م ومن الشرق ملك ، وبموجب عداد التيار الكهربائي المسجل باسمي تحت رقم المشترك ١٠٠٢٣ للحساب رقم، وقد استأجر المدعى عليه ذلك العقار لمدة سنة اعتبارا من تاريخ ٤/١١/١٤٣٣هـ بأجرة شهرية قدرها ألف ومائتان وخمسون ريالاً بموجب عقد

الإيجار رقم ٠٣٣٧ وتاريخ ٤/١١/٤٣٣هـ المحرر على أوراق
 للعقار ، وقد دفع المدعى عليه أجرة شهرين من تاريخ العقد ، ثم
 انقطع عن السداد ، ومنذ شهر محرم لعام ٤٣٤هـ والمدعى عليه
 متغيب ، ولتضري من حرمانى من الانتفاع بعقارى وعدم دفع
 المدعى عليه لأجرة العقار ، أطلب الحكم بفتح العقار عن طريق
 الجهات المختصة وتمكينى من عقارى وإخلاء المدعى عليه منه ومن
 ما يملكه فيه . هذه دعواى . ثم أبرز المدعى صورة من وثيقة مبيعة
 أنقاض وأصل فاتورة استهلاك تيار كهربائى للحساب المذكور فى
 الدعوى برقم ١٣٦٦٦ وأصل عقد الإيجار المشار إليها فى الدعوى
 ، وتم تزويد أوراق المعاملة بنسخة منها ، وبطلب زيادة بينة من
 المدعى على صحة دعواه أحضر للشهادة وأدائها كلا من
 سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وهو من مواليد
 ١٣٩٤هـ ويعمل فى ... ، ويسكن فى حي بمحافظة جدة ، وهو
 أخ للمدعى ، فلسطينى الجنسية بوثيقة مصرية بموجب الإقامة
 رقم وهو من مواليد ١٣٨٦هـ ويعمل فى مؤسسة ، ويسكن
 فى حي بمحافظة جدة ، وليس بينه وبين الطرفين قرابة ، وشهد
 كل واحد منهما بمفرده قائلاً : أشهد بالله العظيم بأن المدعى
 مالك للعقار محل الدعوى ، وأن المدعى عليه كان
 مستأجراً لذلك العقار ، وأن المدعى عليه متغيب منذ حوالي شهرين
 ، والعقار محل الدعوى مغلق منذ تغيب المدعى عليه . هكذا شهدا
 . وعدلا من قبل سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم
 و..... يبنى الجنسية بموجب الإقامة رقم ويعرض اليمين
 على المدعى على صحة دعواه وعدم استلامه لأجرة العقار محل

الدعوى بعد الشهرين التاليين لبداية عقد الإيجار ولتغيب المدعى عليه ، استعد لذلك ، ثم حلف قائلًا : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أنني أملك عقارا بموجب وثيقة مبيعة أنقاض برقم ١٢٦ وتاريخ ٢٠/٤/١٤٢٥هـ على أوراق مؤسسة للمقاولات العامة والعقار وهو عبارة بيت شعبي في كيلو ٧ حي (....) ، وبموجب عداد التيار الكهربائي المسجل باسمي تحت رقم المشترك ١٠٠٢٣ للحساب رقم ٢٥٢٥٩١٦٠٩ ، وقد استأجر المدعى عليه ذلك العقار لمدة سنة اعتبارا من تاريخ ٤/١١/١٤٣٣هـ بأجرة شهرية قدرها ألف ومائتان وخمسون ريالاً بموجب عقد الإيجار رقم ٠٣٣٧ وتاريخ ٤/١١/١٤٣٣هـ المحرر على أوراق للعقار ، وقد دفع المدعى عليه أجرة شهرين من تاريخ العقد ، ثم انقطع عن السداد ، ومنذ شهر محرم لعام ١٤٣٤هـ والمدعى عليه متغيب . هكذا حلف فبناء على ما تقدم من الدعوى والبينة المتمثلة في وثيقة مبيعة أنقاض برقم ١٢٦ وتاريخ ٢٠/٤/١٤٢٥هـ ، وفاتورة استهلاك التيار الكهربائي رقم ١٣٦٦٦ للمشارك ١٠٠٢٣ بالحساب رقم ٢٥٢٥٩١٦٠٩ ، وعقد الإيجار رقم ٠٣٣٧ وتاريخ ٤/١١/١٤٣٣هـ ، وما شهد به الشاهدان والمعدلة شهادتهما من قبل كل من ، وبناء على خطاب مدير شرطة محافظة جدة برقم ١٦٥٣/٢٠/١/٢٥ وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣٤هـ ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ولحديث (لا ضرر ولا ضرار) رواه أبو داود وصححه الحاكم ، ولأن الضرر في الشريعة مرفوع ، ولحديث (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، قال أبو عيسى : العمل عند أهل

العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم وغيرهم أن البينة على المدعى واليمين على المدعى عليه ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لذلك كله ، فقد حكمت بفتح العقار محل الدعوى وإخلائه عن طريق الجهات المختصة ، والاحتفاظ بموجودات العقار ما يخص المدعى عليه منه لدى الجهة المعنية ، وأمرت ببيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت مال المحكمة ، وتسليم المدعى عقاره ليتمكن من الانتفاع به . وبه حكمت . وأفهمت المدعى بأن المدعى عليه على حجته متى حضر ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم . وأقفلت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٢ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٥ / ٣ / ١٤٢٤ هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٤٦٣٠٠٧ وتاريخ ١٥ / ٣ / ١٤٢٤ هـ المتضمن دعوى ضد (باكستاني الجنسية) في عقار المحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم والغائب على حجته والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٢٨٧٥ تاريخه: ١٤٣٤/٤/٨ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١١٠٠٨٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٥٥٠٦٢ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٨ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار لانتهاه مدته - إخطار بالإخلاء -
 المسلمون على شروطهم - إقرار المدعى عليه بالدعوى - الحكم
 بإخلاء العقار.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله صلى الله عليه وسلم ((المسلمون على شروطهم))
٢. القاعدة الفقهية (لا عذر لمن اقر)

مُلخَصُ القَضِيَّة

ادعى المدعى بالوكالة بأن المدعى عليه استأجر من موكله شقة ذكر وصفها في نص القضية لمدة سنة قابلة للتجديد اعتباراً من ١٤٣٠/٣/٢٤ هـ وقد انتهت مدة العقد وطالب المدعى أصالة من المدعى عليه إخلاء الشقة قبل نهاية العقد بستة أشهر لعدم رغبته بالتجديد لكن المدعى عليه رفض الإخلاء وطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وذكر انه لن يخرج إلا بعد أن يجد له عقاراً آخر -تم اطلاع ناظر القضية على عقد الإيجار وصك الملكية، صدر حكم ناظر القضية بناءً على قوله صلى الله عليه وسلم ((المسلمون على شروطهم)) و لإقرار المدعى عليه بالحكم على المدعى عليه

بإخلاء العقار فوراً وتسليمه للمدعي بحالته السليمة، قرر المدعى عليه المعارضة، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالمصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بالدمام وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام المساعد برقم ٣٤١١٠٠٨٤ وتاريخ ٠٧/٠٣/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٥٧٧٦٤٧ وتاريخ ٠٧/٠٣/١٤٣٤هـ حضر..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بصفته وكيلاً عن المدعي بموجب الوكالة الصادرة عن كتاب العدل الجفر رقممجلد ١٠٩٨ بتاريخ ١٠/٠١/١٤٢٨هـ والمخول له فيها بالمطالبة والمرافعة والمخاصمة وغيرها وحضر لحضوره..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وادعى الأول قائلاً استأجر هذا الحاضر معي وأشار إلى المدعى عليه من موكلي شقة مكونة من أربع غرف ودورتين للمياه ومطبخ وصالة ورقمها واحد (١) في العقار الكائن بحيبمدينة الدمام والمملوك لموكلي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الدمام الأولى برقم ٩٣٠١٠٦٠٠٥٩٢٣ في ٠٨/٠١/١٤٢٨هـ بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال لمدة سنة قابلة للتجديد اعتباراً من ٢٤/٠٣/١٤٣٠هـ وذلك بموجب العقد الصادر من مكتب..... للخدمات العقارية برقم ٩٥٣ في ٢٤/٠٣/١٤٣٠هـ وقد انتهت المدة في ٢٤/٠٣/١٤٣٤هـ وطلب منه موكلي إخلاء الشقة قبلها

بسته أشهر لعدم رغبة موكلي في التجديد له إلا أنه رفض ولذا وحيث انتهت مدة الإيجار ولم يتم بالإخلاء فأطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة الموصوفة وتسليمها لموكلي حالاً هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله: ما ذكره المدعى وكالة كله صحيح فقد استأجرت من موكله الشقة الموصوفة في الدعوى بالأجرة التي ذكرها المدعى وكالة وقد انتهى العقد في ٢٤/٠٣/١٤٣٤ هـ وصحيح بأن موكله أشعرنى بالإخلاء قبل نهايته ستة أشهر إلا أنني لست مستعد بالإخلاء إلا بعد ستة أشهر من الآن لكي أتمكن من البحث عن شقة بديلة هكذا أجاب وبرد ذلك على المدعى وكالة قال موكلي لا يوافق على طلبه ويطلب إلزامه بالإخلاء فوراً وقد جرى مني الاطلاع على العقد المشار إليه بعد أن أبرزه المدعى وكالة فوجدته مطابقاً لما ذكره كما اطلعت على أصل الصك المشار إليه فوجدته مملوكاً للمدعى أصالة المدعو فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث طلب المدعى وكالة إلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة الموصوفة في الدعوى والمملوكة لموكله لانتهاء العقد وعدم رغبة موكله في تجديده وحيث أقر المدعى عليه بالاستئجار ومقدار الأجرة وانتهاء العقد وإشعاره بالإخلاء قبل انتهاء ستة أشهر وحيث لا عذر لمن أقر ولقوله صلى الله عليه وسلم المسلمون على شروطهم لذا ولجميع ما تقدم فقد ألزمت المدعى عليه بأن يخلي الشقة الموصوفة في الدعوى فوراً ويسلمها للمدعى أصالة بحالتها السليمة وبما تقدم حكمت وبعرض الحكم عليه قرر اعتراضه عليه وطلب الاستئناف بدون تقديم لائحة وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله

وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٤/٠٧ هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد جرى المصادقة على هذا الحكم الصادر
منا في هذه القضية وذلك بموجب قرار أصحاب الفضيلة قضاة
الدائرة الحقوقية الثانية رقم ٣٤٢٥٥٠٦٢ في ١٤٣٤/٠٦/٢٨ هـ وللبيان
جرى تحريره وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد . حرر في
١٤٣٤/٠٧/٠٩ هـ

الحمد لله وحده وبعد . . . فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية
الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة
لدى المحكمة برقم ٣٤١٣٤٩٣٤٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٥ هـ الواردة من
فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم ٣٤١٠٧٤١٦٢
وتاريخ ١٤٣٤/٥/١٢ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي
بالمحكمة الشيخ / المسجل برقم ٣٤١٨٢٨٧٥ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٨ هـ
بشأن دعوى / ضد / في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم
فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة
ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق وصلى
الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٦/٢٨ هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٠٣٨٦٤ تاريخه: ١/٥/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٢٨٠٢٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٦٦٠٢٥ تاريخه: ٢٣/١١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة بقيمة تحسينات - الأصل في الشروط الحل
 - ما يقوم به المستأجر من تحسينات لا تلزم المؤجر إذا نص العقد
 على ذلك- وجوب الوفاء بالعقود - رد دعوى المدعى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- قوله تعالى {يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود}.
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه بأنه استأجر من المدعى عليه بيتاً شعبياً مرفقاً به ثلاث محلات في حي بجدة بأجرة قدرها عشرون ألف ريال وقام بعمل تحسينات بالمحل كلفته مبلغ وقدره خمسة وخمسون ألف ريال وطلب منه المدعى عليه بعدم تجديد العقد ويطالب بإلزامه بتعويضه عن الخسارة التي تكبدها في التحسينات وقدرها خمسة وخمسون ألف ريال هكذا ادعى، أجاب المدعى عليه بإنكار عمل التحسينات من قبل المدعى وأن الذي قام به هو عمل فتحة واحدة بدون علمه ولا إخطار كتابي وأنه لا يستحق شيء ويطلب رد الدعوى، ليس للمدعى بينة على أن المدعى عليه يلتزم بدفع التعويضات، أضاف المدعى عليه بأن المادة الخامسة من عقد

الإيجار تنص (بأن لا يحق للمستأجر إجراء أي تغيير في الواجهات الخارجية أو الترتيبات الداخلية إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك ... كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليها المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها)، بناء على المادة الخامسة من العقد المبرم بين الطرفين، ولقوله تعالى: (يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود)، ولأن الأصل في الشروط الحل ولقوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم)، لما تقدم صدر الحكم برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه، قنع المدعى عليه بالحكم واعترض المدعي بلائحة، صدق الحكم بعد مداولة من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤١٢٨٠٢٨ وتاريخ ١٧/٠٣/١٤٣٤هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤٦١٧٣٥٥ وتاريخ ١٠/٠٣/١٤٣٤هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ٠١/٠٥/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١ وفيها حضر المدعي أصالةسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموحضر لحضوره المدعى عليه أصالةسعودي بالسجل رقمويسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلاً : لقد قمت باستئجار بيت شعبي من دورين وبه مرفق

ثلاث محلات من المدعى عليه في حي بجدة بمبلغ وقدره
عشرون ألف ريال وكنت ملتزم بالايجارات وقمت بعمل تحسينات
في هذه المحلات كلفتني خمسة وخمسون ألف ريال ثم قام المدعى
عليه وطلب مني عدم تجديد العقد أطلب إلزامه بتعويضي عن
الخسارات التي تكبدتها في التحسينات وهي مبلغ وقدره خمسة
وخمسون ألف ريال ودفعتها لي هذه دعواي وبعرضها على المدعى
عليه أجاب قائلًا : ما ذكره المدعى في دعواه غير صحيح والمدعى
قام بعمل فتحة واحدة بدون علمنا ولا إخطار كتابي منا وعليه فهو
لا يستحق شيئاً لذا أطلب رد دعوى المدعى هكذا أجاب ثم جرى
الاطلاع على عقد الإيجار الذي بين الطرفين فوجدت البند الخامس
يتضمن ما نصه : لا يحق للمستأجر إجراء أي تغيير في الواجهات
الخارجية أو الترتيبات الداخلية إلا بعد الحصول على موافقة خطية
من المالك أو من ينوب عنه وإلا كان على نفقته إعادة المكان
المؤجر إلى حالته التي كان عليها إما فوراً وإما عند انتهاء عقد
الإيجار وتسليم المكان المؤجر وهذا الاختيار حسب رغبة الطرف
الأول كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي
تعويض علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليها
المؤجر خطياً تكون على نفقة المستأجر بكاملها أ . هـ وبسؤال
المدعى عن بينته على أن المدعى عليه قد التزم بتعويضه عما قام
به من إصلاحات أجاب قائلًا : لا بينة لدي على ذلك هكذا أجاب
وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلًا : إن المادة الخامسة من العقد
تضمنت ما نصه : (كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني
للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات

التي سيوافق عليها المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها) وقد حاولت الصلح بين الطرفين فأصر المدعى عليه على رفضه عليه فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى حصر دعواه في المطالبة بتعويضه عما قام به من تحسينات وذلك بمبلغ وقدره خمسة وخمسون ألف ريال وبما أن المدعى عليه أنكر دعوى المدعى جملة وتفصيلا وبما أن العقد الذي بين الطرفين قد نص كما في المادة الخامسة منه (كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الاصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليها المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها) ولقوله تعالى : (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) الآية ولأن الأصل في الشروط الحل ولقوله صلى الله عليه وسلم : (المسلمون على شروطهم) وجميع ما تقدم فقد حكمت ببرد دعوى المدعى لعدم استحقاقه ما يدعيه وبعرضه على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة وقرر المدعى عدم القناعة وطلب الاستئناف فأجيب إلى طلبه وجرى تسليمه نسخة من الحكم للاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما تبدأ من تاريخ الحكم وإذا انتهت مدة الاعتراض ولم يتقدم باللائحة الاعتراضية فيسقط حقه في طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية وأغلقت الجلسة الساعة ١٢ : ٠٠ وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٥/٠١ هـ .

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١٠/٢٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعى أصالةالمدونة هويته

سابقا ولم يحضر المدعى عليه ولم يردنا ما يفيد تبلفه وقد عادت لنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بخطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٤٦١٧٣٥٥ وتاريخ ١٨/٠٦/١٤٣٤ هـ والمتضمنة القرار الصادر من الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف برقم ٣٤٢٣٧٨٠٥ وتاريخ ١٢/٠٦/١٤٣٤ هـ والذي نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلته لملاحظته أنه ذكر في اللائحة ما يوجب فتح جلسة والتأكد منه وهو وجود موافقة خطية فهل هذا ثابت .. إلخ وإجراء المقتضى الشرعي نحوه وبالله التوفيق قاضي استئناف توقيع وقاضي استئناف توقيع ورئيس الدائرة صقر المدرع توقيع) أ. هـ. وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله لطاعته وهداهم لمراضاته أنه بسؤال المدعي من الموافقة الخطية التي ذكرها أجاب قائلا: إن بينتي هي ما ورد في الخطاب الصادر من المدعى عليه بتاريخ ٢٣/١١/١٤٣٣ هـ ونصه: (اتعهد أنا بمساعدة السيد وتمكينه من تحصيل جميع إيجاراته المتبقية لدى سكان بيت عمتي في حي واعطاء مهلة إلى آخر شهر محرم ١٤٣٤ لاستلام البيت منه ومن حق اغلاق المحليين الذي استحدثهم في البيت وهذا تعهد منا بذلك توقيع) أ. هـ وبسؤاله هل لديك بينة أخرى أجاب قائلا: لا ليس لدي بينة أخرى وبالاطلاع على هذا الخطاب لم أجد فيه ما يدل على إذن المدعى عليه للمدعي باستحداث المحليين اللذين يطالب المدعي بالتعويض عن الخسائر التي تكبدها وعليه فلم أجد تأثيرا على ما حكمت به سابقا أمرت بالحاق ذلك على صكه وسجله وإعادته إلى محكمة الاستئناف وأغلقت الجلسة الساعة ٠٠

٠٩ : وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٥ / ١٠ / ١٤٣٤ هـ .

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بجدة المسجل بعدد وتاريخ ٠١ / ٠٥ / ١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ضد في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الاخير وبالله تعالى التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩١٩٦٤ تاريخه: ١٤٣٤/٤/٢٠هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٥٢٨٠٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١٩٦٩٠ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢٢هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - المطالبة بتنفيذ العقد - انتقال العين من مالك لآخر لا يلغي العقود المتعلقة بالعين - وجوب الوفاء بالعقود - شراء العين لا يسري على المنفعة إلا بعد انتهاء مدة عقد الإيجار - الحكم بتسليم العين حتى نهاية مدة العقد .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

قوله تعالى {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود}.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه بأنه استأجر من المالك محلاً تجارياً على طريق مقابل ... على أن يبدأ الإيجار بتاريخ ١/٤/١٤٣٢هـ وينتهي في ١/٤/١٤٣٥هـ بقيمة ثمانية آلاف للسنة الواحدة وقد قام المدعى عليه في يوم الأحد الموافق ٢٩/٣/١٤٣٤هـ وقبل أن يحل الإيجار بيوم واحد بالتهجم على المحل وأخبره العامل بأن المدعى عليه يقول: عليك أن تدفع واحداً وعشرين ألف ريال بدل المتفق عليه بالعقد أو يطلب منه الخروج من المحل وبعد عدة ساعات أتى للمحل وأقفله بقفل حديدي ويطلب إلزام المدعى عليه بتنفيذ موجب العقد المبرم بينهما هكذا ادعى، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وأنه اشترى الدكان من المالك الأصلي في شهر

جمادى الآخرة من السنة الماضية، وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعى وبعد الاطلاع على أصل عقد الدكان وأصل صك ملكية العقار وحيث أن انتقال العين من مالك لآخر لا يلغى العقود المتعلقة بالعين حيث أن المستأجر يملك منفعة الدكان حتى نهاية العقد لقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولأن شراء المدعى عليه وقع على ذات العين ولم يقع على منفعتها لانشغالها بعقد سابق فلا يسري على المنفعة إلا بعد انتهاء عقد الإيجار، لما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه بأن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥هـ - قنع المدعى بالحكم واعترض المدعى عليه بلائحة، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤١٥٢٨٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٨١٣٥٢٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٧/٠٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٨ وفيها حضرسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموحضر حضورهسعودي بالسجل رقموادمى الاول قائلًا استأجرت من المالك السابقمحلًا تجاريًا على طريق المدينة سابقا مقابل برجبالعقد الصادر من مكتببتاريخ ١٤٣٢/١/٢٠هـ على ان يبدأ الإيجار بتاريخ

١٤٣٢/٤/١هـ وينتهي في ١/٤/١٤٣٥هـ بقيمة ثمانية آلاف للسنة الواحدة وقد قام المدعى عليه في يوم الأحد الموافق ٢٩/٣/١٤٣٤هـ وقبل ان يحل الايجار بيوم واحد بالتهجم على المحل وابلغني العامل ان المدعى عليه يقول : ان عليك ان تدفع واحدا وعشرين الف ريال بدل المتفق عليه بالعقد او يطلب مني الخروج من المحل وبعد عدة ساعات اتى للمحل واقفله بقفل حديدي وفي نفس اليوم تم ابلاغ شرطة الرس بذلك وحضر البحث الجنائي وتم رصد الواقعة لديهم بالصور اطلب الزام المدعى عليه بتنفيذ موجب العقد المبرم بيننا هذه دعواي هكذا ادعى وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه اجاب قائلاً ماذكره المدعي من استئجار الدكان الواقع في شارع الملكمقابل مؤسسة ... من تاريخ ١/٤/١٤٣٢هـ الى ١/٤/١٤٣٥هـ كما جاء بالعقد المرفق رقم ١٤٢٦ في ٢٠/١/١٤٣٢هـ كله صحيح وقد اشترت الدكان من المالك الاصيلي في شهر جمادى الاخرة من السنة الماضية من المسمىوقد اغلقت باب الدكان لأن اسعار الايجارات مرتفعة فقلت له إما ان يكون الايجار واحدا وعشرين الف ريال او تخرج من الدكان هذه اجابتي هكذا اجاب فبناء على ماتقدم من الدعوى والاجابة وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعي وبعد الاطلاع على اصل عقد الدكان المتضمن (تم الاتفاق بين الطرفينطرف اول و.....طرف ثاني ان يستأجر الطرف الثاني ورشة ... الشارعمقابل برج ... مدة الايجار ثلاث سنوات بدا من تاريخ ١/٤/١٤٣٢هـ حتى ١/٤/١٤٣٥هـ الايجار السنوي ٨٠٠٠ ريال سعودي) ورخصة المحل المتضمنة (رقم الرخصة في ٥/١/١٤٢٠هـ وتنتهي في ٥/١/١٤٣٥هـ اسم صاحب الرخصة

الاسم التجاري محل (.....) وبالاطلاع على أصل صك ملكية العقار رقم ٩٣ وتاريخ ١٥/٥/١٤٣٣هـ المتضمن (حضر علي اصيلا عن نفسه ووكالة عن ورثة والده وقرر بطوعه واختياره انه الجاري في ملكي وتحت تصرّف في الدكان رقم ٣ الواقع بالجهة الغربية من محافظة الرس وقد بعته ل.....) وتم الاستفسار عن سريان مفعوله برقم ٣٤٩٥٢٨٢٧ وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ تبين انه الصك ساري المفعول ولا توجد عليه ملاحظات وكذلك الصك رقم ٩٤ في ١٥/٥/١٤٣٣هـ المتضمن (حضر اصيلا عن نفسه ووكالة عن ورثة والده وقرر بطوعه واختياره انه الجاري في ملكي وتحت تصرّف في الدكان رقم ٢ الواقع بالجهة الغربية من محافظة الرس وقد بعته ل.....) وتم الاستفسار عن سريان مفعوله برقم ٣٤٩٥٢٧٧٧٧ في ١٧/٤/١٤٣٤هـ تبين انه الصك ساري المفعول ولا توجد عليه ملاحظات وحيث ان انتقال العين من مالك لآخر لا يلغي العقود المتعلقة بالعين حيث ان المستأجر يملك منفعة الدكان حتى نهاية العقد لقوله تعالى (يا أيها الذين امنوا اوفوا بالعقود) ولأن شراء المدعى عليه وقع على ذات العين ولم يقع على منفعتها لإنشغالها بعقد سابق فلا يسري على المنفعة الا بعد انتهاء عقد الايجار لذا فقد حكمت على المدعى عليه بأن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥هـ وبعرض ما حكمت به على الطرفين قرر المدعى قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه عدم القناعة وافهمته بأن يحضر في يوم السبت لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية ففهم ذلك وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٧/٥/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم (٣٤٨١٣٥٢٢) وتاريخ ١٤٣٤/٥/٦ هـ؛ المحالة إلينا برقم (٣٤٢١٤٦٦٨)؛ المرفق بها الصك المسجل برقم (.....) وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٠ هـ؛ الصادر من فضيلة الشيخ/.....القاضي بالمحكمة؛ الخاص بدعوىضد بشأن تنفيذ عقد مبرم لمحل عقار . وقد تضمن الصك حكم فضيلته بأن على المدعى عليه أن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥ هـ . على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة نقرر المصادقة على الحكم اللّهُ الموفق، وصلى اللّهُ وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤١٥٢٨٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٨١٣٥٢٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـضد ففي يوم الخميس الموافق ١٥/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ ر ١٠ وفيها وردت المعاملة من رئيس دائرة التنفيذ بالمحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤٢١١٠٩٠٨ في ١٤٣٤/٩/٢ هـ والمتضمن استلام المدعي الدكان المطالب به والصادر به الصك الشرعي رقم ٣٤١٩١٩٦٤ في ١٤٣٤/٤/٢٠ هـ وبهذا ليس للمدعى أي شئ بخصوص هذه

القضية وامرت بالتهميش على ضبطه وسجله حتى لا يخفى وبالله
التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر
في ١٥/١٠/١٤٣٤ هـ

رَقْمُ الصَّكِّ: ٢٤٣٠٠٣٥٢ تاريخه: ١٧/٨/١٤٢٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٤١٥٤٢٦٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٢٤٢٤٦٣٧٧ تاريخه: ٢/١١/١٤٢٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - اجاره - مطالبه بأجره مدة بقاء المستأجر بعد انتهاء العقد -
 مطالبه بالتعويض عن التأخير في إخلاء المبنى - تقدير الأجرة
 عن طريق قسم الخبراء - الضرر المضمون هو الضرر الواقع فقط
 وليس الضرر المتوقع - الحكم بسداد قيمة الأجرة المستحقة - عدم
 استحقاق التعويض

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قال البهوتي في شرح المنتهى ٤/١٢٢ (ولا يضمن ربح فات على
 مالك بحبس غاصب مال تجارة مدة يمكن أن يتجر فيها إذا لم
 يتجر فيه الغاصب) وينظر شرح المنتهى لابن النجار ٥/٢١٥

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه بمطالبته بالأجرة والتعويض
 عن الضرر لتأخره في إخلاء المبنى - حيث استأجر المدعى عليه
 المبنى لمدة سنة تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ وتم تجديد العقد لمدة
 ستة أشهر تنتهي في ٣٠/٦/١٤٣٣هـ ثم باع المالك على المدعي المبنى
 وقبل نهاية الستة أشهر طلب المدعي من المدعى عليه إخلاء المبنى
 بنهاية الستة أشهر ولكن المدعى عليه لم يخله وأكمل حتى
 ١٨/١٢/١٤٣٣هـ يطالب المدعي بأجرة قدرها أربعمائة وخمسون

ألف ريال وتعويض عن الضرر في التأخر عن إخلاء المبنى بمبلغ قدره مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال وذلك لأن موكله أراد هدم المبنى وبناء فندق لتأجيريه في حج عام ١٤٢٤ هـ ، أجاب المدعى عليه وكالة بالمصادقة على عقد الإيجار وتمديد العقد لمدة سنة وليس ستة أشهر وأن المالك السابق استلم أجره الستة أشهر وأن موكله تلقى خطاباً من المالك الأول ببيع العقار وتبنيه بالإخلاء بعد نهاية الستة أشهر وأن مدير معرض موكله تلقى فاكس من المالك الجديد يطلب فيه الإخلاء وأن ليس للمدعي سوى مبلغ مائتين وخمسة وعشرون ألف ريال المتبقي من أجره الستة أشهر للسنة الثانية وإن التعويض في الشريعة يكون عن ضرر مالي واقع كما أن الخطأ منتفي عن موكله فقد انتفع بالعين حتى نهاية المدة المحددة هكذا أجاب ، عقد الإيجار بين المالك الأول والمدعى عليه لمدة سنة ولم يذكر فيه تجدد العقد تلقائياً ، رخصة البناء لم تصدر إلا بتاريخ ١٤٢٤/٣/٢٥ هـ تم تقدير الأجرة عن طريق قسم الخبراء بأنها مبلغ أربعمائة وثمانون ألف ريال لم يقنع المدعى عليه وكالة بالتقدير ، وأما المدعي وكالة فقرر بمطالبته بمبلغ أربعمائة وخمسين ألف ريال دون ما قدرته هيئة النظر ، ولأن هذا العقد نص على أن مدة العقد سنة واحدة وهي لعام ١٤٢٢ هـ فقط دون الإشارة إلى تجدد تلقائياً وحيث جرى إبلاغ البائع للمدعى عليه بالبيع وإمهاله للخروج حتى ١٤٢٣/٦/٣٠ هـ كما تضمن أيضاً السند الموقع من البائع باستلام الأجرة أن هذه الأجرة للمدة من ١٤٢٢/١/١ هـ حتى ١٤٢٣/٦/٣٠ هـ فقط وكذلك مطالبة المشتري للمدعى عليه بالخروج بعد انتهاء المدة ولأن المدعي أصالة قدر أجره

المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ بأربعمائة وخمسين ألف ريال وطالب بهذا المبلغ وهو أقل مما قدرته هيئة النظر كما طالب بتعويضه عن التأخير في هدم الموقع وبناء عمارة عليه وتأجيرها لموسم الحج لهذا العام ١٤٣٤هـ ولأن الضرر المضمون هو الضرر الواقع أما الربح الفائت والضرر غير المتوقع فهو غير مضمون كما قرر ذلك أهل العلم ينظر شرح المنتهى ١٢٢/٤، صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع أجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ حتى تاريخ الإخلاء مبلغ وقدره أربعمائة وخمسون ألف ريال وعدم استحقاق المدعى للتعويض الذي يطالب به، اعترض الطرفان بلائحة، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الْحُكْمِ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٨٢١١٥٩ وتاريخ ٠٣/٠٤/١٤٣٤هـ وفيها حضر المدعى وكالة سجل مدني رقم بوكالته عن بصفته الوكيل الشرعي عن أخيه بالوكالة الصادرة من كتابة عدل بريدة الثانية برقم ٥٦٨١/٤٣٩٩٧ في ١٧/٨/١٤٣٣هـ والتي تخوله المطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها .. الخ كما حضر سجل مدني رقم بوكالته عن أولاد بصفتهم شركاء في شركة وشركاه بالوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٢٦١٧/٤٧٧٩ في ١٦/١/١٤٣٠هـ والتي تخوله

المرافعة والمدافعة .. الخ قائلًا في دعواه عليه بتاريخ ١/٣/٤٣٣هـ اشترى موكلي العقار الواقع بالعزيزية على طريق الطائف الهدا المحدود والمذروع بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة برقم ١٠٦/أ في ١٧/٣/٤٠٠هـ وكان مؤجرا من المالك السابق على شركة وشركاه (.....) وعقد الايجار ينتهي في ٣٠/٦/٤٣٣هـ وقد تم ابلاغ الشركة بالإخلاء في ذلك التاريخ بواسطة مدير فرع الشركة بمكة المكرمة ووقع خطابا بالتزام الشركة بالإخلاء في الموعد المحدد ولكن الشركة لم تخل الموقع وبقيت فيه حتى ١٨/١٢/٤٣٣هـ فأطلب الزام الشركة بدفع اجرة المدة من ١/٧/٤٣٣هـ حتى ٣/١٢/٤٣٣هـ وقدرها أربعمائة وخمسون الف ريال كما أنه بسبب تأخر الشركة في الاخلاء أدى ذلك الى ضرر موكلي فلم يبدأ بهدم الموقع واعادة بنائه وكان من المقرر أنه سيبدأ بالهدم فور الاخلاء ومن ثم بناء فندقا يؤجر في حج هذا العام ٤٣٤هـ وتأخر الشركة في الاخلاء ادى الى فوات ذلك على موكلي وموكلي يطلب الزام الشركة بدفع مليون وخمسمائة وخمسين مقابل هذا الضرر هذه دعواي وبسؤال المدعي عليه وكاله عن دعوى المدعي وكاله اجاب بورقه هذا نصها :- أتقدم لفضيلتكم بمذكرة الرد على دعوى المدعي بالوكالة عن والذي يطلب بمقتضاها:

١. أجرة المدة من ١/٧/٤٣٣هـ وحتى ٣٠/١٢/٤٣٣هـ وقدرها أربعمائة وخمسون ألف ريال.

٢. تعويضه عن التأخير في إخلاء المبنى وبالتالي تأخر هدم المعرض وبنائه فندق وتأجيره في حج عام ٤٣٤هـ مما فوت عليه مبلغ مليون

وخمسمائة وخمسون ألف ريال . الوقائع والدفاع :- بموجب عقد إيجار محرر في ١/١/١٤٣٢هـ جدد ورثة مرزا إجارة المعرض العائد لمورثهم إلى شركة مجموعة لسنة أخرى تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ وبأجرة سنوية مقدارها (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف ريال (مستند رقم ١) .

٣. وبعد انقضاء مدة هذا العقد استمر الطرفان في تنفيذه بشغل المستأجر العين وقبض المؤجر لأجرة القسط الأول من الأجرة السنوية (مستند رقم ٢) ، تلقي مدير المعرض خطاب من وكيل ورثة المؤجر بتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٣هـ مفاده أن موكله باعوا العين المستأجرة (المعرض) محل عقد الإيجار وانتهى إلى طلب الإخلاء في موعد أقصاه ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وذلك بتسليمه للمالك الجديد (مستند رقم ٣) . ولما كان من المسلم به شرعاً ؟ أن بيع العين المستأجرة ينصب على الرقبة ولا ينصرف إلى المنفعة لتملك المستأجر لها وكانت إجارة موكله للعين تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ فقد كان طبيعياً أن يستمر موكله في الانتفاع بالعين المستأجرة حتى ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ .

٤. وبتاريخ ٧/٨/١٤٣٣هـ الموافق ٢٧/٦/٢٠١٢م تلقي مدير المعرض فاكس بتوقيع (المالك الجديد) يطلب فيه إخلاء المبنى في مدة أقصاها خمسة أيام من تاريخه . (مستند رقم ٤) ولما كان من المسلم به شرعاً ؟ أن الملك ينتقل إلى من خلف البائع في ماله ويتلقى الملك عنه فلا اعتراض له على عقود بل هو منفذ لها وذلك كالوارث والمشتري ؟ ومن ثم فإن المالك الجديد لم يكن له الحق في طلبه إخلاء العين قبل انتهاء مدة الإجارة في ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ . مما

يتقدم يتضح لفضيلتكم :

أولاً: أن كل ما للمدعي (المالك الجديد) أجرة النصف الثاني من مدة الإجارة ومقدارها (٢٢٥,٠٠٠) مائتان وخمسة وعشرون ألف ريال .

ثانياً: أنه لا أساس لطلب المدعى تعويضه عن الضرر الذي يدعيه ليس فقط لانتفاء الخطأ في جانب المدعي عليه (لأن الجواز الشرعي ينافي الضمان) والمدعى عليه استعمل حقه في الانتفاع بالعين محل الإجارة حتى نهاية المدة المحددة لدفع الأجرة ، وإنما كذلك لأن التعويض في الفقه الإسلامي لا يكون إلا عن ضرر مالي واقع فعلاً لأنه السبب في التعويض والمسبب لا يتقدم سببه وإلا لم يكن سبباً له أهـ. ويعرض هذه الاجابة على المدعي وكالة قال إن البائع قد بلغ الشركة ببيعه للعقار وأن عليهم الاخلاء خلال مدة اقصاها نهاية الايجار المدفوع في ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وذلك بتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٣هـ كما أن الشركة المدعى عليها استعدت وأرسلت لموكلتي خطابا بتاريخ ٩/١١/١٤٣٣هـ يلتزم فيه بالإخلاء خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الخطاب وهذا ملزم للشركة بالإخلاء هكذا قرر فطلبت من المدعي وكالة هذا الخطاب فأبرز ورقة من مطبوعات شركةبيت ... مؤرخة في ٩/١١/١٤٣٣هـ وهذا نصها السيدالمحترم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته اشارة الى المحادثة الهاتفية مع المهندسمعرض ... الواقع في حيطريق الطائف بمكة المكرمة بخصوص الاخلاء نفيديكم بأنه خلال ١٥ يوم من تاريخ خطابنا هذا سوف نقوم بإخلاء الموقع نهائيا وتسليمه اليكم مع اعتذارنا الشديد ونقدر لكم تعاونكم خلال الفترة الماضية ونأمل

أن نقدم لكم خدماتنا كشركة معروفة ونكرر اعتذارنا ولكم الشكر والتقدير أه وبعرض هذه الورقة على المدعى عليه وكالة فقال أطلب إمهالي للاطلاع على هذه الورقة ولذا رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى، حضر الطرفان وكالة وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل لأجله في الجلسة الماضية فأبرز ورقة هذا نصها:- لقد قدم المدعى في الجلسة الماضية وهو بصدد الرد على مذكرة دفاعنا صورة خطاب مؤرخ في ١١/٠٩/٤٣٣هـ بتوقيع بيت ... موجه للأخانتهى فيه محرره بعد الإشارة إلى المكاملة الهاتفية مع المهندسإلى الإفادة بأنه سيخلي المعرض خلال (١٥ يوما) من تاريخه، ولا يفيد المدعى الاستناد إلى هذا الخطاب لتبرير تصرفه من تأجير الموقع خلال مدة الحج بمبلغ (٢٠٠,٠٠٠) ريال ولا في عدم هدمه وبناء فندق وتأجيره خلال فترة الحج ليس فقط لتناقضه وافتقاره إلى الدليل الذي يؤيده وإنما كذلك لأن محرر الخطاب لم يكن هو مستأجر المعرض ولا مأذون له فيه، وحتى على فرض ذلك فإنه لا يعدو عن كونه مجرد وعد لا يلزم الوفاء به ولا يكون فرضا من إنجاز الوعد والعهد إلا على من وعد بواجب عليه. ولا ريب في أن الإخلاء ليس بواجب على من وعد، ومن ثم فإنه لا جدال في انتفاء الخطأ كذلك لهذا السبب وبالبناء على ما تقدم وما سبق أن قدمناه في مذكرتنا السابقة نلتمس من فضيلتكم عدم سماع دعوى المدعى. وأنه كل ما له هو نصف القيمة الإيجارية التي امتنع عن استلامها أه، فسألت المدعى عليه وكالة هل استأجر موكله العقار لكامل عام ٤٣٣هـ بموجب عقد محرر فقال أن الشركة موكلتي استأجرت العقار لكامل عام

٤٣٢ هـ بـعـد محـرر وأما عام ٤٣٣ هـ فلا يوجد عقد محرر ولكن مالك العقار استلم الدفعة الأولى من الأجرة بموجب سند قبض وهذا يعد تجديداً للعقد لعام ٤٣٣ هـ هكذا قرر فطلبت من المدعى عليه وكالة سند قبض الدفعة الأولى من الأجرة لعام ٤٣٣ هـ فأبرز سند قبض من مطبوعات ورثة برقم ٣٥٦ مؤرخ في ٤٣٢/١٢/٦ هـ باستلام مبلغ مائتين وخمسة وعشرين ألف ريال بيت ... بموجب شيك على البنك التجاري وذلك مقابل أيجار بيت ... من الفترة من ٤٣٣/١/١ هـ حتى ٤٣٣/٦/٣٠ هـ ثم توقيع ا.هـ، فسألت المدعى عليه وكالة هل يوجد سند آخر أو عقد لما بعد ٤٣٣/٦/٣٠ هـ فقال لا ولكننا حررنا شيكات للمدعى أصالة بصفته المشتري الجديد للعقار فرفض استلامها هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال إن البائع لم يجدد العقد لكامل عام ٤٣٣ هـ وإنما جدد للمدة من ٤٣٣/١/١ هـ حتى ٤٣٣/٦/٣٠ هـ حسب سند القبض كما أن عقد التأجير الاساسي لم يذكر فيه العقد يتجدد تلقائياً كما ان العقد نص على أنه في حال بيع العين المؤجرة فإن على المستأجر الاتفاق مع المالك الجديد كما أن المالك السابق للعقار بعث ورقة للمدعى عليه أصالة بتاريخ ٤٣٣/٢/٢٤ هـ وأبلغه فيها أنه باع العقار وأن على الشركة أخلاء العقار في مدة أقصاها نهاية الايجار المدفوع ٤٣٣/٦/٣٠ هـ وقد استلمت الشركة هذا الخطاب كل هذا يدل على أنه ليس من حق الشركة البقاء بعد ٤٣٣/٦/٣٠ هـ هكذا قرر فطلبت من المدعى عليه وكالة العقد مع المالك السابق كما طلبت من المدعى وكالة الورقة التي بعثها المالك السابق للمدعى عليه فابرز المدعى عليه وكالة عقد

الاجارة بين موكله والمالك السابق وهذا نصه (عقد إيجار بعون الله وتوفيقه أنه في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٢/٠١/٠١ هـ بمدينة مكة المكرمة تم الاتفاق بين كل من: الاسم : ورثة ويمثله في هذا العقد الأستاذ الجنسية سعودي بموجب : بطاقة أحوال ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول والسادة : مجموعة لصاحبها وشركاه بموجب سجل تجاري ويمثله في هذا العقد : الجنسية : يمني بموجب : أقامه رقم ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني اتفقا وهما وبحالتهما المعتبرة شرعاً على أن يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني معرض بيع (... الكائن ... الجنوبية وذلك بقصد استخدامها لبيع أجهزة مكتبية وأثاث وحسب ما نص بالسجل التجاري - وفقاً للمواد التالية المادة الأولى: مدة هذا العقد هي سنة هجرية تبدأ من ١٤٣٢/٠١/٠١ هـ وتنتهي بنهاية ١٤٣٢/١٢/٣٠ هـ المادة الثانية: ١- يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ سنوي وقدره ٤٥٠٠٠٠ ريال فقط أربعمائة وخمسون ألف ريال لا غير أجرة للعين تسدد دفعتين بداية كل ستة أشهر من العام الهجري دون تأخير وحالة تأخره عن السداد مدة ثلاثين يوماً فإن للطرف الأول الحق في المطالبة بفسخ العقد ٢- في حالة ترك الطرف الثاني للعين قبل نهاية العقد يلتزم بسداد باقي أجرة مدة العقد (ما لم تتم تسوية هذا الموضوع ودياً بينهما) المادة الثالثة: يقر الطرف الثاني باستلامه العين المؤجرة و أنه عاين المكان المستأجر بنفسه أو بواسطة وكالة ووجده سليماً وصالحاً للاستعمال للغرض الذي استأجره من أجله ويقع عليه وحده مسؤولية الحصول على التراخيص الرسمية اللازمة المرتبطة بذلك الاستعمال . المادة الرابعة : ١- يقر

الطرف الثاني بالمحافظة على كامل العين المستأجرة أو أحد مراقفها سواء وقع منه أو من أحد التابعين له وعليه تسليم العين في نهاية العقد خالية من الأضرار الناجمة عن الاستعمال غير العادي.

٢- يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي إضافات أو تعديلات ثابتة في العين المستأجرة إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك تحدد بشكل واضح ووضع أولوية هذه الإضافات أو التعديلات والتزامات الطرفين عند نهاية العقد وذلك طبقاً للأصول الفنية.

٣- يلتزم الثاني بعدم تأجير العين المستأجرة أو جزء منها من الباطن أو التنازل عنها إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك يحق للطرف الأول المطالبة بفسخ العقد بعد توجيه انذار خطي للطرف الثاني لمدة شهر وللطرف الأول حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك. المادة الخامسة : ١- يلتزم الطرف الثاني بمراعاة تعاليم الدين الإسلامي الخفيف وبعدم إبراء المطلوبين للعدالة أو المخالفين للنظام أو احتواء أي ممنوعات ويتحمل المسؤولية المطلقة تجاه ذلك. ٢-

يحظر على الطرف الثاني أن يضع أو يخزن في المكان المستأجر مواد خطيرة أو مضرّة بالصحة العامة أو بالعين المستأجرة إلا إذا استأجر المكان لغرض صناعي فيكون المستأجر مسؤولاً عن المحافظة على سلامة العين المستأجرة وتحمل مسؤولياتها مع مراعاة كل طرف لما يجب عليه حول أنظمة وتعليمات وإرشادات الدفاع المدني المادة السادسة : ١- في حالة وفاة أحد طرفي العقد لا يترتب على ذلك فسخ العقد إلا في حالة اصطلاح الأطراف على إنائه أو كون الطرف الثاني ليس له وارث في استيفاء المنفعة وتستوفي

الأجرة عن المدة السابقة. ٢- في حالة حدوث كارثة من الحالات
المعتبرة شرعاً وبقوة قاهرة بحيث لا يمكن للطرف الثاني استيفاء
المنافع المعقود عليها بفسخ العقد وبانفساخه يستحق الطرف الأول
أجرة المدة السابقة لذلك. ٣- في حالة بيع العين المؤجرة أو بيع العقار
الذي من ضمنه العين المؤجرة يعتبر العقد مستمرا وناظرا إلى نهاية
المدة المتفق عليها بموجب هذا العقد ويتم الاتفاق بين الطرفين الثاني
والمالك الجديد. المادة السابعة : يقر الطرف الثاني بتفويضه للطرف
الأول أو من ينوب عنه تفويضا لازما غير قابل للرجوع بفتح العين
المؤجرة لأي طريقة يراها مناسبة بعد انقضاء شهر من انتهاء مدة
العقد وعدم دفع القيمة الإيجارية في الموعد المحدد لها وفي حالة
تغيب المستأجر أو سفر أو أي سبب آخر فللطرف الأول الحق بالتصرف
في المنقولات واستلامها ((سواء كانت عينية أو نقدية)) وتأجير
العين للغير ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض. المادة الثامنة
: في حالة حدوث خلاف نتيجة لتنفيذ هذا العقد أو تفسير أحد
بنوده فإن المحكمة المختصة هي جهة البت في الخلاف ملحوظة:
يلتزم الطرف الثاني حسب الاتفاق بعمل شبكة انذار حريق حسب
طلب الدفاع المدني وعلى حسابه حرر هذا العقد من نسختان أصلية
بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وأذنا لمن يشهد والله خير
الشاهدين.) وبعرض هذا العقد على المدعي وكالة قال هذا العقد
صحيح وهو بين المدعى عليه وكالة والمالك السابق وهو خاص
بعام ولا يتجدد تلقائيا هكذا قرر ثم ابرز المدعى عليه أصالة
خطاباً من المالك السابق موجهاً الى المدعى عليه أصالة مؤرخ
في ٢٤/٢/١٤٣٣هـ وهذا نصه (السادة شركة مجموعةالسلام

عليكم ورحمة الله وبركاته نفيدكم علما بأننا قد قمنا ببيع العقار المؤجر لكم ... وعليه نرجوا منكم اخلاء العقار في مدة اقصاها نهاية الايجار المدفوع ١٤٣٣/٦/٣٠ هـ وذلك لتسليمه للمالك الجديد ورثة) وبعرض هذا الخطاب على المدعى عليه وكالة قال هذا الخطاب استلمه موكلي ولكن ليس من حق المالك السابق مخاطبتنا بعد بيعه العقار لان علاقتنا اصبحت مع المالك الجديد وقد ارسل لنا المالك الجديد خطاباً في شهر شعبان يطلب الاخلاء خلال خمسة أيام من تاريخ خطابه هكذا قرر فسألت المدعى عليه وكالة هل تم الاتفاق مع المالك الجديد على اجرة المدة التي بعد ١٤٣١/٦/٣٠ هـ فقال لا لم نتفق معه ولكن كان هناك شكوى في شرطة العزيزية في شهر رمضان ثم ابلغنا المالك الجديد اننا سنخلي في شهر ذي الحجة هكذا قرر وعليه فقد جرى بعث المعاملة لهيئة النظر لتقدير اجرة العقار للمدة من ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى ١٤٣٣/١٢/٣ هـ والاسعار السائدة في ذلك الوقت وذلك بخطابي رقم ٣٤/٨٢١١٥٩ في ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ فوردت الإجابة من هيئة النظر برقم ٣٤/٨٢١١٥٩ في ١/٧/١٤٣٤ هـ وهذا نصه المحضر :- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده .. وبعد بناء على المعاملة الواردة من فضيلة الشيخ الدكتور برقم ٢٤٨٢١١٥٩ وتاريخ ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ والمتعلقة بدعوى ضد بخصوص اجرة عقار والذي طلب فيها فضيلته تقدير اجرة المدة من تاريخ ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى تاريخ الإخلاء ١٤٣٣/١٢/٣ هـ حسب الأسعار السائدة في ذلك الوقت ، وعليه فقد جرى الاجتماع بطرفي الدعوى والذي نراه في تقدير اجرة المدة من تاريخ ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى تاريخ الإخلاء

١٤٣٣/١٢/٣ هـ حسب الأسعار السائدة هو مبلغ أربعمائة وثمانون ألف ريال (٤٨٠,٠٠٠) ألف ريال مقابل الفترة المذكورة أعلاه. هذا ما جرى تقديره والسلام عضو هيئة النظر توقيعتوقيع عضو هيئة النظرا.هـ ، ويعرض هذا القرار على الطرفين قال المدعي وكالة إن موكلي يقدر الأجرة بأربعمائة وخمسين ألف ريال فقط ويطلب بهذا المبلغ مقابل الأجرة ويطلب أيضا بالإضرار الناتجة عن تأخر المدعى عليه في إخلاء المبنى مما فوت على موكلي هدم الموقع وإعادة بنائه والتأجير لموسم الحج لعام ١٤٢٤ هـ وموكلي يقدر هذا الضرر بمليون وخمسمائة وخمسين ألف ريال ولذا فإن اجمالي ما يطلب به موكلي هو مليوناً ريال هكذا قرر ويعرض قرار هيئة النظر وما قرره المدعى وكالة على المدعى عليه وكالة قال أطلب إمهالي لمراجعة موكلي ولذا رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى ، حضر الطرفان وكالة وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل لأجله وأبرز ورقة هذا نصها أتقدم لفضيلتكم بمذكرة الرد على تقدير هيئة النظر الصادر في القضية المنظورة أمام فضيلتكم برقم (٢٤/٨٢١١٥٩) وتاريخ ١٤٢٤/٤/٣ هـ وبكل احترام ؟ فإنني لا أتفق مع هيئة النظر فيما انتهى إليه من تقدير قيمة أجرة المثل بمبلغ (٤٨٠٠٠٠) ريال للسته شهور اللاحقة مباشرة على الأجرة المدفوعة للسته شهور السابقة عليها والبالغة (٢٢٥٠٠٠) ريال ، فليس من المعقول أن تزيد الأجرة خلال الستة شهور أكثر من (١٠٠٪) وأن صح ذلك في العمائر التجارية والمولات للأجرة التي تم الاتفاق عليها منذ سنوات ، فلا يصبح في الهناجر (الشنكو) ، ومن تم فإننا نعترض على تقدير هيئة النظر ، ونلتمس من فضيلتكم طلب

إعادة النظر فيه على ضوء المكان والزمان ما بين الأجرة وأجرة المثل وامتداد مدة العقد لنفس مدته. ا.هـ ، وبسؤال المدعي عن تاريخ اصدار رخصة المبنى وعدد أدوار العمارة فقال انها صدرت بتاريخ ٢٥/٣/٤٣٤ هـ ولكن قبل ذلك بدأنا بالحفر وإزالة المنشآت السابقة والعمارة مكونة من بدروم وأرض وميزابين ومطعم ومصلى ومطعم وخدمات وخمسة عشر دورا متكررا ا.هـ فطلبت منه رخصة البناء فأبرز رخصة صادرة من إدارة الرخص بأمانة العاصمة المقدسة برقم ٢٤٠١٥٠٠٩٦١ في ٢٥/٣/٤٣٤ هـ ، وبالاطلاع عليه وجدتها تتضمن التصريح للمدعي أصالة بناء عمارة مكونة من بدروم ودور أرضي وميزابين ومصلى ومطعم وخدمات وخمسة عشر دورا متكررا ا.هـ ، وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه فقال ليس لدينا سوى ما قدمناه سلفا ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على قرار هيئة النظر وعلى صك الملكية وعلى عقد الإجارة بين المدعى عليه أصالة والبايع ولأن هذا العقد نص على أن مدة العقد سنة واحدة وهي لعام ٤٣٢ هـ فقط دون الاشارة إلى تجدد تلقائيا وبعد الاطلاع على المراسلات بين البائع والمدعى عليه والمتضمن إبلاغ البائع للمدعى عليه بالبيع وإمهاله للخروج حتى ٣٠/٦/٤٣٣ هـ كما تضمن أيضا السند الموقع من البائع باستلام الأجرة أن هذه الأجرة للمدة من ١/١/٤٣٢ هـ حتى ٣٠/٦/٤٣٣ هـ فقط وكذلك مطالبة المشتري للمدعى عليه بالخروج بعد انتهاء المدة ولأن المدعي أصالة قدر أجرة المدة من ١/٧/٤٣٣ هـ بأربعمائة وخمسين ألف ريال وطالب بهذا المبلغ وهو أقل مما قدرته هيئة النظر كما طالب بتعويضه عن التأخير في هدم الموقع وبناء

عمارة عليه وتأجير لموسم الحج لهذا العام ١٤٣٤ هـ لذلك كله ولأن مطالبة المدعي بأجرة مدة بقاء المدعى عليه من ١/٧/١٤٣٣ هـ حتى تاريخ الإخلاء وقدرها بأربعمائة وخمسين ألف ريال ولأن ما قررته هيئة النظر هو أكثر من هذا المبلغ وقد قرر المدعي وكالة أن موكله يطالب بالأجرة التي يدعيها ولا يطالب بما قدرت به هيئة النظر ولأن مطالبة المدعي بالأجرة لهذه المدة هو إقرار منه ببقاء المدعى عليه في الموقع فلا يمكنه الجمع في المطالبة بين الأجرة وضرر التأخر في الإخلاء كما إن هذه الإضرار التي يدعيها وهي عدم تمكنه من بناء العمارة وتأجيرها لموسم حج هذا العام ١٤٣٤ هـ هي دعوى بضرر عن فوات تأجير مبنى غير موجود ولم يبدأ بنائه الا بعد اصدار تصريح البناء في ٢٥/٣/١٤٣٤ هـ ولأن انتهاء المبنى قبل موسم الحج وتأجيله هذا الموسم أمر لم يحصل وهو ضرر متوقع فقد ينتهي من البناء قبل الموسم ويؤجره وقد لا يتمكن من ذلك لأسباب أخرى ولأن الضرر المضمون هو الضرر الواقع أما الربح الفائت والضرر غير المتوقع فهو غير مضمون كما قرر ذلك أهل العلم قال البهوتي في شرح المنتهى ١٢٢/٤ ولا يضمن ربح فأت على مالك بحبس غاصب مال تجارة مدة يمكن أن يتجر فيها إذا لم يتجر فيه الغاصب « وينظر شرح المنتهى لابن النجار ٥/٢١٥ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه اصاله بأن يدفع للمدعى أجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣ هـ حتى تاريخ الإخلاء مبلغ وقدره أربعمائة وخمسون ألف ريال وعدم استحقاق المدعي للتعويض الذي يطالب به ويعرض الحكم على الطرفين قررا عدم القناعة وطلباً رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمتهما

بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً مدة الاعتراض فإذا تأخرا عن تقديم اللائحة الاعتراضية سقط حقهما في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٦ / ٨ / ١٤٣٤ هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٣٠٣٥٢ وتاريخ ١٧ / ٨ / ١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ضد شركة وشركاه في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم وبالله تعالى التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٧٣٩٦٠ تاريخه: ١٩/٧/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٤١٧٠٢٧٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٩٦١٢٨ تاريخه: ١٤/٨/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - باقي قيمة أجرة سيارة - إقرار المدعى عليه - الدفع
 بالإعسار - دعوى الإعسار لا تسمع من عليها إلا بعد تكليفه
 بالسداد - الحكم بإلزامه بدفع باقي قيمة أجرة السيارة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

قاعدة : لا عذر لمن أقر.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى وكيل المدعين بأن المدعى عليه استأجر من موكله سيارة موصوفة في الدعوى لمدة محددة وأجرة مذكورة في الدعوى وقد سلم لموكله جزء من قيمة الأجرة ولم يسلم باقي الأجرة المستحقة عليه، لذا طلب الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به لموكله، أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى جملة وتفصيلاً ودفع بأنه معسر عن السداد وطلب إمهاله إلا أن وكيل المدعين لم يصادق على هذا الدفع، المدعى عليه أقر بالمبلغ المدعى به ولا عذر لمن أقر ودعوى الإعسار لا تسمع من مدعيها إلا بعد تكليفه بالدفع استظهاراً لحاله، قضت المحكمة بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعى أصالة، قنع وكيل المدعين بالحكم وعارض عليه المدعى عليه - قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا(.....) القاضي في المحكمة الجزائية بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بالمدينة المنورة برقم ٢٤١٧٠٢٧٨ وتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩٠٨٣٣١ وتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٤هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٩/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة (١١:٣٠) وفيها حضر (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) حالة كونه وكيلًا عن (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) بموجب صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية بجدة برقم ٥٤٤٧٨ في ١٥/٦/١٤٣٢هـ جلد رقم ١٠٧٣٦ والموكل وكيلًا عن (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) وعن (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) والمشمولون جميعاً بصك الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجدة برقم ٧٥٧٩ في ٢١/١/١٤٢٦هـ جلد ٣٨٤٤ ادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم (.....) سعودي بالسجل رقم (.....) قائلاً في تحرير دعواه إنه في تاريخ ١٥/٨/١٤٣٢هـ استأجر المدعى عليه من موكلي سيارة (.....) نوع (.....) موديل (.....) لونها (.....) رقم اللوحة (.....) مدة مائة وعشرون يوماً بإيجار يومي قدره مائة وتسعون ريالاً دفع المدعى عليه خمسة آلاف وتسعمائة من استحقاق الإيجار ريال والباقي من استحقاق الإيجار هو ستة عشر ألفاً وتسعمائة ريال وقد سلم السيارة لموكلي عند نهاية المدة وقد طالب موكلي المدعى عليه بالدفع فامتنع لذا أطلب الحكم

لموكلي بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به آنف الذكر هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عما جاء بدعوى المدعى وكالة أجاب قائلاً ما ذكره المدعى وكالة في دعواه صحيح جملة وتفصيلاً ففي التاريخ المذكور في الدعوى استأجرت من المدعى أصالة السيارة المذكورة آنفاً لمدة المبينة آنفاً في الدعوى بإيجار يومي قدره مائة وتسعون ريالاً دفعت للمدعى أصالة من استحقاق الإيجار خمسة آلاف وتسعمائة ريال والباقي من استحقاق الإيجار هو ستة عشر ألفاً وتسعمائة ريال وقد طالبني المدعى أصالة بالدفع فلم أستطع أن أدفع له الباقي من استحقاق الإيجار لعسري وأطلب إنظاري إلى ميسرة هكذا أجاب ويعرضه على المدعى وكالة رد قائلاً لا علم لي ولا موكلي عن حال المدعى عليه وموكلي لا يوافق على إمهاله فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى عليه صادق على دعوى المدعى وكالة فأقر بالمبلغ المدعى به ولا عذر لمن أقر وبما أن المدعى عليه دفع بالإعسار وقرر المدعى وكالة عدم علمه وموكله عن حال المدعى عليه ولكون دعوى الإعسار لا تسمع من مدعيها إلا بعد تكليفه بالدفع استظهاراً لحاله لجميع ما ذكر فقد حكمت على المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعى أصالة وقدره ستة عشر ألفاً وتسعمائة ريال وهو المبلغ المتبقي من استحقاق إيجار السيارة المبينة آنفاً للمدة المذكورة ويعرضه قرر المدعى عليه عدم قناعته بالحكم وطلب رفعه إلى محكمة الاستئناف بدون لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وقد ذكر أن مفاد اعتراضه هو كثرة التزاماته وعجزه عن الدفع وقد انتهت الجلسة في تمام الساعة (١٢:٠٠) وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله

وصحبه وسلم . حرر في ١٩/٧/١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بالمدينة المنورة برقم ٣٤٩٠٨٣٣١ وتاريخ ٢٢/٧/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ د. (.....) القاضي بالمحكمة الجزائية بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٧٣٩٦٠ وتاريخ ١٩/٧/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى (.....) وكالة ضد (.....)، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤١٧٣٥٥٦ تاريخه: ٢٨/٣/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٨٨٢٤٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١١١٤٣ تاريخه: ١٢/٥/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - المطالبة بإخلاء عقار ودفء الأجرة - سؤال المدعى
 عما هو لازم لتحرير دعواه - عجز المدعى عن تحرير دعواه - صرف
 النظر عن الدعوى لعدم تحريرها .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

المادة ٦٣/١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية ونصها
 « اذا امتنع المدعى عن تحرير دعواه أو عجز عنه فعلى القاضي أن
 يحكم بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها ويعامل من لم
 يقنع بتعليمات التمييز»

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعت المدعية ضد المدعى عليه وكالة انه مستأجر وطلبت أخلاء
 فله والدها وإلزامه بدفع إيجار ١٧ عام من وفاة والدها ، طلب ناظر
 القضية من المدعية عما هو لازم لتحرير دعواها قبل استجواب المدعى
 عليه وذلك ببيان صفتها بالدعوى وصفة المدعى عليه ، استعدت
 بتحرير دعواها ثم في جلسة أخرى أجابت بأن دعواها محررة ،
 بناء على ما تقدم وحيث أن المدعية لم يتحرر دعواها وبناء على
 المادة ١/٦٣ من نظام المرافعات فقد صدر الحكم بصرف النظر
 عن الدعوى حتى تحريرها ، قررت المدعية عدم القناعة ، قرر

المدعى عليه وكالة القناعة ، صدر قرار محكمة الاستئناف بمنطقة القصيم بالمصادقة على الحكم .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٢٤٨٨٢٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٣ هـ المقيده بالمحكمة برقم ٣٤٤٤٩٦٣٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٣ هـ ففي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٣/٠٧ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضرتسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... والمعرفة من سعودي بالسجل المدني رقم..... وادعت على الحاضر سعودي بالسجل المدني رقم..... بصفته وكيلاً عن سعودي بالسجل المدني رقم..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الرس برقم وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٠٢ هـ وتخول الوكيل المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإنهاء ما يلزم حضور موكله في كل دعوى تقام منه أو ضده أمام أي محكمة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وسماع الدعوى والرد عليها وقبول الحكم والاعتراض عليه مرفق صورته بالمعاملة قائلة في دعواها (أطلب إخلاء فلة والدي وإلزامه بدفع إيجار ١٧ عام بعد وفاة والدي رحمه الله واتضح لنا أنه يستلم مبلغ وقدره ٢١٥٠٠ من الضمان الاجتماعي بحجة أنه مستأجر وأطلب إحضار المدعى عليه وإلزامه بإخلاء العقار وبيعه عن طريق محكمة الرس وإلزامه

بدفع الإجار) هكذا ادعت باللفظ الذي نطقت به وبناءً على المادة رقم ٦٣ من نظام المرافعات الشرعية ونصها (على القاضي أن يسأل المدعى عما هو لازم لتحرير دعواه قبل استجواب المدعى عليه وليس له ردها لتحريرها ولا السير فيها قبل ذلك) أه لذا فقد طلبت من المدعية تحرير دعواها وذلك ببيان صفتها بالدعوى وصفة المدعى عليه وهل المدعى عليه مستأجر العقار المذكور ومن يملك العقار المذكور ومقدار الأجرة التي تطلبها فأجابت بقولها أنا مستعدة بتحرير الدعوى في جلسة قادمة هكذا أجابت ورفعت الجلسة لذلك إلى يوم السبت الموافق ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ الساعة ١٠:٠٠ ر ١١ وفي يوم السبت الموافق ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠ : ١١ وفيها حضرت المدعية والمدعى عليه وكالة المذكورين في الجلسة الأولى وأطلعت في هذه الجلسة على أصل الوكالة المذكورة والمدعية معرفة من سعودي بالسجل المدني رقم وبسؤال المدعية عن تحرير دعواها أجابت بقولها أطلب منكم الكتابة للضمان الاجتماعي للإستفسار هل المدعى عليه أصاله مستأجر الفله المذكورة أو لا هكذا أجابت فطلبت منها تحرير الدعوى وذلك ببيان ما ذكر في الجلسة الأولى فاجابت بقولها الدعوى المذكورة محرره هكذا أجابت وبما أن المدعية لم تحرر دعواها وبناءً على المادة رقم ٦٣/١ من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذة ونصها (إذا امتنع المدعى عن تحرير دعواه أو عجز عنه فعلى القاضي أن يحكم بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها ويعامل من لم يقنع بتعليمات التمييز) أه.

وبناء عليه حكمت بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها

وبعد النطق بالحكم وتلاوته عليهما أفهمتهما بطرق الإعتراض المقرره ومواعيدها فقرر المدعى عليه وكاله قناعته وقررت المدعية عدم قناعتها وأفهمتها بمراجعتنا هذا اليوم السبت الموافق ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ الساعة ٤٥ : ١١ لاستلام نسخة من صك الحكم وتقديم مذكرة اعتراضية إلى إدارة المحكمة خلال مدة أقصاها ثلاثون يوما من تاريخ اليوم وإذا انتهت المدة ولم تتقدم باعتراضها فإن حقها في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعة وأختتمت الجلسة الساعة ٢٠ : ١١ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ الحمد لله وحده وبعد في هذا اليوم الثلاثاء الموافق ٢١/٠٥/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠١ والمعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بالقصيم وقد تم التظهير على صك الحكم بقرار الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم رقم ٤٣١١١٤٣/٥/١٢ وتاريخ ١٢/٥/١٤٣٤هـ نصه (تظهيرات الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٤١٧٣٥٥٦ وتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ / وأصدرنا القرار رقم ٣٤٢١١١٤٣ وتاريخ ١٢/٥/١٤٣٤هـ المتضمن المصادقة على الحكم) قاضي استئناف قاضي استئناف رئيس الدائرة د/ أ. هـ واختتمت الجلسة الساعة ٤٠ : ٠١ وحرر في ٢١/٥/١٤٣٤هـ وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة

الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرس برقم (٣٤٤٤٩٦٣٢) وتاريخ ٢٢/٤/١٤٣٤هـ؛ المحالة إلينا برقم (٣٤١٩٣٢٠٤)؛ المرفق بها الصك المسجل برقم (٣٤١٧٣٥٥٦) وتاريخ ٢٨/٣/١٤٣٤هـ؛ الصادر من فضيلة الشيخ.....القاضي بالمحكمة؛ الخاص بدعوى..... ضد..... بالوكالة عن.....؛ بشأن المطالبة بإخلاء فلة وإلزامه بدفع الأجرة لمدة سبعة عشر عاماً، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بصرف النظر عن الدعوى حتى تحريرها؛ على النحو المفصل فيه. ودراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة فإننا نقرر المصادقة على الحكم. واللّه الموفق، وصلى اللّه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٧٦٩٣٣ تاريخه: ٢٠١٤/٤/٢ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٥٧٩٨٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٢٥٨٩١ تاريخه: ٢٠١٤/٥/٢٨ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة المستثمر من المستأجر إخلاء للعقار - انتهاء
 العقد بالأخطار وفق ما ورد ببنوده - الحكم بإخلاء العقار وتسليمه
 للمدعى

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

قوله تعالى « يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة ضد المدعى عليه وكالة بان المدعى عليه أصالة قد استأجر من المدعى أصالة محلاً تجارياً في عمارته لمدة سنة بأجرة سنوية قدرها أربعة وثلاثون ألف ريال ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين وقد تم أخطار المدعى عليه بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين ولكن المدعى عليه لم يخل المحل وطلب المدعى وكالة إلزام المدعى عليه بإخلاء المحل، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى جملة وتفصيلاً وذكر أنه لا يستطيع الإخلاء في الوقت الحالي لأن المحل مؤجر على موكله منذ خمسة وعشرين عاماً وان لديه قاعدة عملاء مرتبطة بالمحل وان المدعى أصالة ليس المالك للعقار وإنما مستثمر وأنه لا مانع لديه من

زيادة الأجرة، أصر المدعى وكالة على طلب الإخلاء، تم اطلاع ناظر القضية على العقد بين الطرفين فوجده كما ذكر المدعى وكالة وتم إرفاقه بالمعاملة، بناء على ما تقدم ولمصادقة المدعى عليه بان المدعى أصالة هو المالك للمنفعة والمستثمر للعقار وأن العقد سنوي وقد اقر بان المدعى اخطره قبل نهاية العقد بشهرين بعدم الرغبة في التجديد فقد صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى قنع المدعى ولم يقنع المدعى عليه، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالمصادقة على الحكم.

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

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 ٢٤٥٧٩٨٧ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٩٥٥٤ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٤هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٣/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية برقم ٣٤٤٧٠٠٧ في ١٣/٠١/١٤٣٤هـ، وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... الوكيل الشرعي عن.....سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية برقم ٣٥٤١ في ٢١/٠١/١٤٢٧هـ، قائلًا في دعواه عليه: لقد استأجر

المدعى عليه من موكلى المحل التجارى فى العمارة الواقعة على شارع..... فى المدينة المنورة لمدة سنة ابتداء من ١/٠١/١٤٣٣هـ، بأجرة سنوية قدرها أربعة وثلاثون ألف ريال ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة فى التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين ونظراً لرغبة موكلى فى المحلات التجارية فقد تم إخطار المدعى عليه بتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٣هـ، بعدم الرغبة فى التجديد للعام ١٤٣٤هـ، وحتى تاريخ هذا اليوم والمدعى عليه لم يقوم بإخلاء المحل أطلب الحكم بإلزامه بذلك هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عما جاء فى دعوى المدعى أجاب بقوله ما ذكره المدعى فى دعواه كله صحيح جملةً وتفصيلاً إلا أنني لا أستطيع الإخلاء فى الوقت الحالى لكوني مستأجر منذ خمسة وعشرين سنة ولديّ قاعدة عملاء مرتبطة بهذا الموقع والمدعى ليس مالك للعقار وإنما مستثمر من المالك وهي..... ولا مانع لديّ من الزيادة فى الأجرة مبلغ خمسة آلاف ريال لأن فى إخلاء المحل خسارة عليّ هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعى قال إن موكلى مصرّ على طلب الإخلاء هكذا قال وفى جلسة أخرى مؤرخة فى ٢/٤/١٤٣٤هـ حضر الطرفان وأبرز المدعى عقد الإيجار بينه وبين المدعى عليه فوجدته كما ذكر المدعى وتم إرفاقه بالمعاملة، كما أبرز المدعى عليه سندی قبض لأجرة عام ١٤٣٣هـ وتم إرفاقها بالمعاملة، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولمصادقة المدعى عليه المدعى فى دعواه وإقراره بأن المدعى هو المالك للمنفعة والمستثمر للعقار وأن مدة العقد سنة كاملة تتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة فى التجديد وقد أقر المدعى عليه بأن

المدعى قد أخطره بتاريخ ١٨/١٠/٤٣٣هـ بعدم الرغبة في التجديد ولأن المستأجر حقيقة مالك للمنفعة ولقول الله سبحانه وتعالى ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)) لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعى وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى قناعته وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة مستعدا بتقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وأفهم بالانتظار نصف ساعة لاستلام نسخة الحكم وسوف يحتسب بعد ذلك مهلة ثلاثين يوما إذا لم يقدم المدعى عليه اعتراضه خلالها سقط حقه في تدقيق الحكم واكتسب القطعية وقرر المدعى عليه وكالة استلامه نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه، وبالله التوفيق وصلى الله وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٠/٤/٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٢٤/٢٨٩٥٥٤ وتاريخ ٢٧/٤/٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٧٦٩٣٣ وتاريخ ٢٠/٤/٤٣٤هـ ، المتضمن دعوى ضد..... ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٤٠٧١ تاريخه: ١٤٣٢/٤/٩ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٤١١٥٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٠٥٢٤٨ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار - عدم التقييد بشرط غير منصوص عليه في العقد - الأخذ بالقرائن على إثبات الرضا بالعقد - الأخذ بالقرائن على نفي دعوى عدم التقييد بشرط غير منصوص عليه في العقد - الحكم بتسليم العين للمدعى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِيُّ

- ١- قوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم « المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأن المدعى عليه استأجر منه عمارة موصوفة في نص القضية لمدة خمس سنوات من ١٤٣٠/٦/١ هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وان المدعى عليه تخلف عن سداد الأجرة منذ شهر جماد الآخر عام ١٤٣٢ هـ وصدر عليه حكم بدفع الأجرة وهو لم يدفع حتى الآن وطلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار وذلك لحصول شرط ينص على تخويل المدعى بالمطالبة بالإخلاء عند حصول تقصير من المدعى عليه بدفع الأجرة ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى ودفع أن بينه وبين المدعى شرطاً يتضمن

التزامه بإصدار تراخيص لجميع شقق العمارة وهو لم يلتزم بذلك ولذا قرر أنه توقف عن تسليم الأجرة، انكر المدعى هذا الشرط، قرر المدعى عليه انه لم يقيم بإقامة شكوى بشأن هذا الشرط المدعى به، عدم وجود بينة للمدعى عليه على هذا الشرط، رفض المدعى عليه يمين المدعى على نفي الشرط، قرر ناظر القضية انه بناء على الدعوى والإجابة وبما أن المدعى عليه لم يقيم بشكاية المدعى عند عدم تجاوبه ومازال في العمارة ودفع أجرة السنة الأولى مما يدل على رضاه بالعقد ولوجود شرط منصوص عليه في العقد يخول المدعى بالمطالبة بالإخلاء عند حصول تقصير في تسليم الأجرة ولقوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾ فقد صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار موطن الدعوى وتسليمه كما استلمه بعد تصفية فاتورتي الكهرباء والمياه، وللمدعى عليه يمين المدعى على نفي ما دفع به متى أراد، قرر المدعى القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالمصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد قلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بالخبر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المكلف برقم ٣٣٦٤١١٥٧ وتاريخ ١١/٠٨/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٦٣٦٧٠ وتاريخ ١١/٨/١٤٣٣ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٢/٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٣٠ وفيها حضر المدعى أصالةسعودي الجنسية بموجب السجل المدني

رقم..... ولم يحضر المدعى عليه مع تبغفه بموعد الجلسة وإعلانه لشخصه وقد قدم عذرا بأن لديه موعدا لجلسة في الهيئة الابتدائية لتسوية الخلافات العمالية وذلك يوم الثلاثاء ١٢/٢/٤٣٤هـ الساعة التاسعة صباحا فطلبت من المدعي تحرير دعواه فادعى المدعي قائلاً في دعواه لقد استأجر المدعى عليه مني العمارة الواقعة في شارع ... في حي ... والمكونة من اثني عشر جناحاً وكل جناح مكون من صالة وغرف وبوفيه وحمام ابتداءً من ١/٦/٤٣٠هـ إلى ٣٠/٥/٤٣٥هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وقد تخلف عن سداد الأجرة منذ شهر جمادى الآخر لعام ٤٣٢هـ وقد صدر عليه حكم بدفع أجرة حتى ٣٠/١١/٤٣٣هـ ولم يدفع حتى الآن لذا أطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العمارة وذلك بموجب الشرط الثالث والذي يخولني المطالبة بالإخلاء لحصول التقصير من المدعى عليه بدفع الأجرة هذه دعواي وبسؤال المدعي عن صك العقار وعقد الإيجار أجاب قائلاً لم أحضره وأطلب إمهالي لإحضارهما في الجلسة القادمة هكذا أجاب وطلب فأجبته لطلبه وعليه رفعت الجلسة الساعة العاشرة لتمكين المدعي من إحضار صك العقار وعقد الإيجار وفي جلسة أخرى حضر المدعي كما حضر المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وبعرض دعوى المدعي المرصودة في الجلسة الماضية على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي في دعواه صحيح بخصوص استئجاري منه العمارة الموصوفة بالدعوى والواقعة في شارع ... في حي ... من ١/٦/٤٣٠هـ إلى ٣٠/٥/٤٣٥هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وصحيح بأنني توقفت عن دفع الأجرة في شهر جمادى

الآخر لعام ١٤٣٢هـ لعدم وفائه بالعقد الذي بيني وبينه وذلك بعدم إصدار ترخيص لجميع الشقق وإنما تم إصدار ترخيص لستة شقق هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً: لقد أجرته اثنا عشرة شقة ولست مسؤولاً عن إصدار الترخيص من عدمها ولم يحصل اتفاق بيننا على إصدار الترخيص هكذا أجاب فجرى سؤال المدعى عليه هل لديك بينة على وجود اتفاق مع المدعي على إصدار الترخيص لجميع الشقق أو اشتراط ذلك عليه فأجاب قائلاً: ليس لدي بينة على ذلك غير أنه سلمني أوراق البلدية أن الموقع ملائم لمزاولة النشاط واشترط علي تجهيزات الدفاع المدني هكذا أجاب ثم جرى سؤاله هل أقمت على المدعي شكوى أو دعوى فأجاب قائلاً: لا لم أقم شكوى أو دعوى حيث وعدني بتصحيح الأوضاع ثم بادرنى بالشكوى في المحكمة هكذا أجاب ثم جرى سؤاله متى توقفت عن سداد الأجرة من تاريخ العقد فأجاب قائلاً بعد مضي سنة من تاريخه هكذا أجاب فجرى إفهام المدعى عليه بأن لك يمين المدعي على نفي ما دفعت به فأجاب قائلاً: لا أطلب يمينه هكذا أجاب هذا وقد جرت الكتابة إلى كتابة عدل الخبر الأولى برقم ٣٣٢٢٤٤٥٥٩ في ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ بخصوص الاستفسار عن سريان مفعول الصك رقم ٣٢٥ في ٢٧/١١/١٤٠٣هـ والمملوك للمدعي فوردنا جوابهم بالخطاب رقم ١٧٧/٣٤٣٦٠ في ١٢/٢/١٤٣٤هـ بأنه متوافق مع سجله وموقع ومختوم من ناظر وساري المفعول. كما قرر المدعي قائلاً: لقد أحضرت عقد الإيجار رقم ١٧ في ٤/٥/١٤٣٠هـ من مطبوعات ... لتسويق العقار وفيه تأجير المدعي للمدعى عليه اثنا عشرة شقة والواقعة على شارع ... في حي ... مدة

خمس سنوات بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ريال تدفع كل ستة أشهر فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعي وعلى عدم دفعه الأجرة في حينها ودفع بأن السبب في عدم سداده هو أن العمارة غير مرخصة من البلدية على أنها ٢ اشقة وبما أن العقد الذي بين الطرفين لم ينص على استخراج ترخيص من قبل المدعي أو اشتراطه وبما أن المدعى عليه لم يقيم بشكاية المدعي عند عدم تجاوبه معه وبما أنه ما زال في العمارة حتى الآن وبما أنه دفع أجرة السنة الأولى مما يدل على رضاه بالعقد وبما أن المدعى عليه لايبينة لديه على ما دفع به وبما أنه لم يقبل بيمين المدعي على نفي ما دفع به ولقوله تعالى (ياأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولقوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً) وبما أن البند الثالث نص على أن للمؤجر الحق في تكليف المستأجر بإخلاء المأجور إذا حصل من المستأجر تقصير في دفع الإيجار وبما أن المدعى عليه قد أقر بعدم دفعه للأجرة وبما أن المدعي يطالب بإلزام المدعى عليه بإخلاء العمارة لذلك كله فقد ثبت لدي أن المدعى عليه لم يدفع الأجرة منذ شهر جمادى الآخر لعام ١٤٣٢ هـ للمدعي وحكمت بإلزام المدعى عليه بتسليم العمارة للمدعي كما استلمها بعد تصفية فاتورة الكهرباء والماء وبذلك حكمت وافهمت المدعى عليه بأن له يمين المدعي على نفي ما دفع به متى طلبها وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي القناعة به كما قرر المدعى عليه عدم القناعة بالحكم وتقديم لائحته الاعتراضية فأفهم بأن عليه المراجعة بعد ثلاثة أيام واستلام نسخة من الحكم وتقديم

لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوم من تاريخ تسجيل الصك ففهم ذلك وإنه إن لم يتقدم بشيء خلال المدة المشار إليها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢/٤/١٤٣٤هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ١١/١٠/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٣٠ هذا وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالخطاب رقم ٣٤١٥٩٩٧٨٢ في ٢٨/٨/١٤٣٤هـ مرفقاً بها قرار المصادقة من الدائرة الحقوقية الأولى برقم ٢٤٣٠٥٢٤٨ في ٢٤/٨/١٤٣٤هـ ونصه بعد المقدمة (وبدراسة الصك وصورة وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم) قاضي الاستئناف..... ختمه وتوقيعه قاضي الاستئناف..... ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة..... ختمه وتوقيعه وبالله التوفيق وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/١٠/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد المكلف برقم ٣٤١٥٠٩٧٩٥ وتاريخ ٢١/٦/١٤٣٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٥٩٩٧٨٢ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٤١٨٤٠٧١ وتاريخ ٩/٤/١٤٣٤هـ الخاص بدعوى..... ضد..... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية

وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، ولبيانہ حرر في
١٤٣٤/٨/٢٤ هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٤٣٠٣ تاريخه: ١٠/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٤٧٦٠١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٣٦٥٩٢ تاريخه: ١١/٦/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إجارة وقف- طلب إخلاء العقار ودفع الأجرة
 المستحقة - الحكم بلزوم عقد الإجارة - عدم بطلان عقد الإجارة
 بوفاة المؤجر ولو كان ناظر وقف - صرف نظر عن مطالبة بإخلاء
 عقار حالاً وعن مطالبة زيادة أجرة - حكم بتسليم أجرة حالة
 ومتأخرة - حكم بإخلاء عقار في نهاية العقد سليماً خالياً من
 الشواغل بعد إصلاح جميع ما فيه - حكم بدفع أجرة مستقبلية
 في وقتها المحدد.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

«الإجارة عقد لازم ولا يبطل بوفاة المؤجر ولو كان ناظر الوقف لأنه
 أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه»
 انظر منتهى الإرادات لابن النجار ٥/٦٣ وكشاف القناع ٩/٧٤-٧٥.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى (ناظر الوقف) على المدعى عليهما أن الواقف أجر قبل
 وفاته العقار لهما لمدة سنة من ١٣/٦/١٤٣١هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٢هـ
 بأجرة سنوية مقدرة بمبلغ معين، ولم يدفعوا هذه الأجرة ولم يخلوا
 العقار، وحدثا أضراراً بالغة به بالمخالفة لبنود العقد، وقد تم أخطار
 المدعى عليهما بضرورة الإخلاء بعد إصلاح ما تم تغييره وزيادة الأجرة

السنوية لعام ١٤٣٣ هـ ، طلب المدعى إلزام المدعى عليهما بدفع الأجرة المتأخرة من ١٣/٦/١٤٣١ هـ إلى ١٢/١٢/١٤٣٢ هـ ، ٢. إلزام بدفع الأجرة الحالة بتاريخ ١٣/١٢/١٤٣٢ هـ إلى ١٢/٦/١٤٣٣ هـ ، ٣. انتداب لجنة الخبراء للوقوف على المبنى ومعاينة الأضرار والتغيرات التي أحدثتها المدعى عليهما ، ٤. إلزام المدعى عليهما بدفع أتعاب ومصاريف المحاماة. أجاب وكيل المدعى عليهما بالإقرار بالإيجار من الواقف منذ أكثر من خمسة عشر عاماً وكانت الأجرة مائة ألف ريال لمدة عشر سنوات انتهت في ٣٠/٥/١٤٣٠ هـ ثم جددنا العقد لمدة عشر سنين بداية من ١٣/٦/١٤٣٠ هـ بأجرة قدرها (١٤٠,٠٠٠) ريال وقد دفع المدعى عليها قيمة أجرة السنة الأولى والثانية ولم يدفعها أجرة الثالثة والسبب هو أن المدعى أصالة حضر وابلغ المدعى عليهما أن والده توفى وطلب الأجرة فطلب المدعى عليهما وكالة من الورثة أو صك نظارة ولم يحضر المدعى ذلك ، وتقدم بدعواه مباشرة والمدعى عليهما مستعدان بدفع كامل الأجرة ولا يوجد أي أضرار بالمبنى وفقاً لما ذكره المدعى عليهما. وبذلك طلب صرف النظر عن الدعوى ، طلب المدعى عليه البينة فقدم عقد الإيجار المؤرخ ١٣/٦/١٤٣٠ هـ ومضمونة تأجير العقار لاستخدامه مدرسة أهلية بإيجار سنوي يدفع على قسطين ومدة الإيجار عشر سنوات يجدد دون شرط أو قيد أقر المدعي بصحة العقد ، قدم المدعى عليه العقود التي استأجر بها العقار منذ عام ١٤٢٢ هـ حتى ١٤٣٠ هـ وجميعها مذيله بتوقيع المؤجر والمستأجر. وافر المدعى بصحة العقود والتوقيع عليها لوالده. وبسؤال المدعى عليه عن التغيرات في المبنى فأجاب أنها منذ استأجر المبنى والمبنى المجاور والمملوك لعم المدعى

نظارة والناظر كان على علم به.

وقد قدم المدعى عليهما وكالة كتاب مطبوعاً للمؤجر يفيد زيادة الأجرة من ١٤٣٠/٧/١ هـ حتى ١٤٣١/٦/٣٠ هـ إلى مائة وأربعين ألف ريال. أنكر المدعى هذه الورقة وطلب إحالتها إلى الأدلة الجنائية بشرطة مكة المكرمة لإثبات التلاعب فيها بالتزوير والتزييف، ولقد تم إحالة الأمر للجهة المحددة بعد موافقة المدعى عليه، وورود الإفادة أنه تعذر إبداء الرأي الفني في إثبات أو نفي التوقيع بالسؤال الطرفين عن الإضافة أقر المدعى عليهما باستعدادهما على دفع كافة الأجرة المستحقة لمدة سنتين والشيك جاهز. أما المدعى فقصر طلباته على الأجرة والأخلاء - بناءً على ما تقدم وبعد الاطلاع على عقود التأجير بين الطرفين وقد صادق المدعى نظارة على هذه العقود جميعها، وأن والده الواقف هو الذي قام بالتعاقد والتوقيع عليها ولأن المؤجر هو الموقف نفسه ولأن الإجارة عقد لازم ولا يبطل بوفاة المؤجر ولو كان ناظر وقف لأنه أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه، ولأن الطرفين تصادقا على استلام أجرة ١٤٣٠ هـ، ١٤٣١ هـ لذا فقد ثبت أن هذا العقد بين الطرفين هو لمدة عشر سنوات تبدأ من ١٤٣٠/٦/١٣ هـ حتى ١٤٣٩/٦/١٢ هـ وأن الأجرة السنوية ١٤٠,٠٠٠ ريال لذلك كله صرف النظر عن طلب المدعى نظاره بالإخلاء حالاً وطلبه زيادة الأجرة وإلزام المدعى عليه أصالة دفع أجرة عام ١٤٣٢ هـ وعام ١٤٣٣ هـ مائتين وثمانين ألف ريال ودفع أجرة كل سنة من السنوات المتبقية وأن يخلي العقار في نهاية العقد سليماً خالياً من الشواغل بعد إصلاح ما قام به من تعديلات. ويعرض

الحكم قرر المدعى عليه وكالة القناعة وقرر المدعى وكالة عدم القناعة وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي انا (.....) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٢٤٧٦٠١ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ حضر بالسجل المدني رقم بوكالته عن الناظر على وقف والده بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١٨٧٦١٥ في ٢/٨/١٤٣٢هـ وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٤٩٤٩/٢٥٢٣٧ في ١٨/٨/١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع الدعاوى والمرافعة والمدافعة... الخ وادعى على الحاضر معه بالسجل المدني رقم بوكالته عن بالسجل المدني رقم بالسجل المدني رقم بصفتها الشريكين بشركة (.....) وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٤٥٩٦/٢٣٦٥٠ في ٢٣/٧/١٤٣١هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة... الخ قائلًا في دعواه إن موكلي هو الناظر على وقف والده الجاري تحت نظار موكلي كامل العقار أرضا وبناء الواقع (.....) والثابتة وقفيته بموجب الصك الصادر من المحكمة الكبرى بمكة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ وقد أجر الواقف قبل وفاته هذا العقار على المدعى عليهما أصالة لمدة سنة واحدة ابتداء من ١٣/٦/١٤٣١هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٢هـ بأجرة سنوية

مائة وأربعين ألف ريال ولم يدفعها هذه الأجرة حتى الآن وقد انتهت المدة ولم يخلها العقار حتى الآن كما أنهما أحدثا أضراراً جديرة بالمبنى أيضاً بتغيير معامله وأبعاده بإزالة الجدار الفاصل وإحداث فتحة من الجنب للطابق العلوي وإدخاله على مبنى الغير مخالفة بذلك البند السادس من العقد الذي ينص على (لا يجوز للمستأجر أحداث شيء في العقار أو تغيير معامله إلا بموافقة المؤجر خطياً وألا يكون مسئولاً عما يحدثه أو يغيره وللمؤجر في هذه الحالة الحق بمطالبة المستأجر إعادة المأجور إلى حاله السابق) والبند العاشر (في حالة وقوع تغيير من المستأجر وان أي مخالفة أو ضرر معناه فسخ العقد حالاً والالتزم بكل ما يترتب على ذلك) وقد تم إخطار المدعى عليهما خطياً قبلها بشهر الموجب البند التاسع بالعقد، بضرورة الإخلاء بعد إصلاح وإعادة مآتم تغييره في المبنى إلى سابقة، وبزيادة الأجرة السنوية لعام ١٤٣٣هـ إلى مبلغ وقدره (٢٥٠,٠٠٠) مائتان وخمسون ألف ريال، كزيادة بموجب عدم القيد في الأجرة عند تجديد العقد سنوياً، كما أنهما يماطلان ويتهربان من سداد ما استحق بذمتهما من دفع الأجرة المتأخرة والحالة عليهما ويصران على عدم الالتزام بشي إلى حد عدم التجاوب فأطلب من فضيلتكم: ١- إلزام المدعى عليها بدفع الأجرة المترتبة بذمتها والمتأخرة بتاريخ: ١٣/٦/١٤٣١هـ إلى ١٢/١٢/١٤٣٢هـ مبلغ وقدره (٧٠,٠٠٠) سبعون ألف ريال. ٢- إلزام المدعى عليهما بدفع الأجرة الحالية بتاريخ: ١٣/١٢/١٤٣٢هـ إلى ١٢/٦/١٤٣٣هـ مبلغ وقدره (١٢٥,٠٠٠) بموجب الزيادة الحاصلة في الأجرة بخطاب الإخطار المستلم من قبل المدعى عليهما، كما نصت عليه بنود العقد

العاشر والحادي عشر.

٣- انتداب لجنة الخبراء للخروج والوقوف على المبنى ومعاينة الإضرار والتغييرات التي أحدثتها المدعى عليهما وإلزامهما بتحمل نفقات الإصلاحات عينا أو نقد عن طريق الكتابة للجنة الخبراء بإحالتها لمكتب أشرف هندسي لإعادة مآتم إزالته لوضعه السابق بموجب الحدود المثبتة بصك مبنى الوقف مع الإخلاء في نهاية الفترة بتاريخ: ١٢/٦/١٤٣٣ هـ -٤- إلزام المدعى عليهما دفع أتعاب ومصاريف المحاماة مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠) ريال هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعي وكالة أجاب قائلاً إن موكلي استأجرا هذا العقار أرضا وبناء من الواقف منذ أكثر من خمسة عشر عاما وكانت الأجرة مائة ألف ريال وكان لنا عقد معه سابق لمدة عشر سنين بدأت في ١/٦/١٤٢١ هـ وانتهت في ٣٠/٥/١٤٣٠ هـ ثم جددنا العقد معه لمدة عشر سنين ابتداء من ١٣/٦/١٤٣٠ هـ بأجرة سنوية مائة وأربعين ألف ريال وقد دفع موكلي أجرة السنة الأولى من العقد الجديد التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣٠ هـ كما دفعا أجرة السنة الثانية التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣١ هـ ولم يدفعوا أجرة السنة الثالثة التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣٢ هـ وسبب ذلك أن المدعي أصالة حضر لموكلي وأبلغهما أن والده توفي وطلب الأجرة فطلب منه موكلي وكالة من الورثة إن كان العقار إرثا أو صك نظارة ولم يحضر لنا ذلك وتقدم بهذه الدعوى مباشرة وموكلي مستعدان بدفع كامل الأجرة مائة وأربعين ألف ريال أما ما ذكره من أحداث أضرار في العقار فهذا لا صحة له فلا يوجد أي أضرار ألحقها موكلي بالعقار وإنما موكلي مستأجرين لهذا المبنى

ومبنى مجاور له المملوك لعم المدعى نظارة وهما يستخدمان المبنين مدرسة وقاما بهدم الجدار الفاصل بينهما كما قاما بعمل جسر علوي لوصول المبنين معا لحاجة المدرسة لذلك ومتى انتهت مدة العشر سنين أي في ١٢/٦/١٤٤٠هـ سيقوم موكلي بإصلاح جميع ما أحدثاه في العقار وإعادةه كما كان سابقا وأما رفع الأجرة فلا حق للمدعى أصالة فيه لأن العقد موقع مع الواقف لمدة عشر سنين بأجرة مائة وأربعين ألف ريال ولا نوافق على دفع أتعاب المحاماة لأن المدعى نظارة لو أبرز لنا صك النظارة لسلمناه الأجرة مباشرة وأطلب صرف النظر عن هذه الدعوى وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال الأجرة لمدة سنة واحدة بدأت في ١٣/٦/١٤٣١هـ وانتهت في ١٢/٦/١٤٣٢هـ وليست كما ذكر المدعى عليه وكالة عشر سنين وصحيح أن موكلي ووالده من قبل يعلمان بجميع التغييرات التي قام بها المستأجران في العقار وأنهما يستخدمان العقار مدرسة وأن العقار المجاور لهذا العقار والذي يستأجره المدعى عليهما هو لعم موكلي ولكن هذا بدون إذن خطي من الواقف أو الناظر الحالي وسبب تقدم موكلي بهذه الدعوى هو أنه ذهب إليهم وطلب منهم دفع الأجرة فرفض المدعى عليهما أصالة بدون سبب هكذا قرر فطلبت من المدعى صك النظارة وصك الملكية للعقار وعقد الإيجار فأبرز صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن ثبوت للمحدود الذي يملكه بموجب الصك الصادر من كتابة العدل برقم ٢٧١ في ١/٢/١٣٩٢هـ الواقع بالرصيفة والمحدود والمذروع باطنه على الجهات المشروطة الموضحة باطنه اهـ كما أبرز صك النظارة الصادر من

هذه المحكمة برقم ٣٢١٨٧٦١٥ في ٢/٨/٤٣٢هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن إقامة ناظرا على وقف والده الثابت بموجب صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/٤١١هـ ولأن المدعى عليه وكالة دفع بأن موكله مستأجران للعقار لمدة عشر سنين بدأ من ١٣/٦/٤٣٠هـ لذا فقد طلبت منه البينة على ذلك فقال لدي عقد الإيجار المؤرخ في ٦/٦/٤٣٠هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن تأجير الطرف الأول عمارته المكونة من أربعة أدوار على الطرف الثاني مدرسة (.....) لاستخدامها مدرسة أهلية بإيجار سنوي مائة وأربعين ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنوات ويجدد دون شرط أو قيد تبدأ من ١٣/٦/٤٣٠هـ وتنتهي في ٢/٦/٤٣١هـ ثم شروط العقد ثم توقيع شاهدين وتوقيع الطرف الأول المؤجر وتوقيع الطرف الثاني المستأجر وختم مدارس (.....) أهـ وبعرض هذا العقد على المدعى نظارة قال هذا العقد صحيح وأن مدة الإيجار عشر سنين ولكن هذه المدة للتجديد فقط باتفاق الطرفين في كل سنة من هذه السنين العشر بدليل أن العقد قد ثبت فيه أن المدة تبدأ في ١٣/٦/٤٣٠هـ وتنتهي في ٢/٦/٤٣١هـ والتوقيع على هذا العقد هو توقيع والدي الموقوف هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال العقد عشر سنين وكتابة تاريخ سنه هو من أجل تقديم العقد للجنة إسكان الحجاج لأنها لا تقبل إلا عقد فيه تاريخ السنة وأنا بناء على ذلك نقوم في كل سنة بكتابة عقد مؤرخ للسنة ومكتوب فيه أن العقد لمدة عشر سنين ولذلك فإن والد المدعى نظارة أيضا كتب لنا

عقدا للسنة الثانية من العشر سنين وقد نص فيه أن العقد لمدة عشر سنين ويجدد دون شرط أو قيد يبدأ في ١٣/٦/٤٣١هـ حتى ١٢/٦/٤٣٢هـ كما أن المالك السابق للمدرسة كان يعمل ذلك مع والدهم ونحن استلمنا المبنى منه وكان يكتب عقدا سنويا مذكور في كل عقد أن العقد لمدة عشر سنين هكذا قرر فطلبت منه العقود التي يذكرها فأبرز عقدا مؤرخا في ٢٩/٦/٤٣١هـ وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن تأجير الطرف الأول المؤجر على الطرف الثاني مدارس (.....) العمارة المكونة من أربعة أدوار لاستخدامها مدرسة أهلية بأجرة مائة وأربعين ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنين تبدأ من ١٣/٦/٤٣١هـ وتنتهي في ١٢/٦/٤٣٢هـ ثم شروط العقد وتوقيع الطرفين كما أبرز خمسة عقود جميعها تتضمن تأجير الطرف الأول الطرف الثاني العمارة المكونة من أربعة ادوار لاستعمالها مدرسة بأجرة سنوية مائة ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنوات ثم ذكر في العقد الأول انه تبدأ من ١/٦/٤٢٢هـ وتنتهي في ٣٠/٥/٤٢٣هـ والعقد الثاني يبدأ في ١٣/٦/٤٢٢هـ وينتهي في ٢٩/٦/٤٢٣هـ والعقد الثالث يبدأ من ١٣/٦/٤٢٣هـ وينتهي في ١٣/٦/٤٢٤هـ والعقد الرابع يبدأ من ١٣/٦/٤٢٥هـ وينتهي في ١٢/٦/٤٢٦هـ والعقد الخامس يبدأ من ١٣/٦/٤٢٦هـ وينتهي في ١٢/٦/٤٢٧هـ وجميعها مذيلة بتوقيع المؤجر والمستأجر كما أبرز المدعى عليه وكالة ثلاثة عقود

وتتضمن جميعها أن الطرف الأول الطرف الثاني مدارس (.....) العمارة المكونة من أربعة أدوار لاستعمالها مدرسة أهلية بأجرة سنوية مائة ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنين ثم كل عقد منها له تاريخ بداية ونهاية فالعقد الأول يبدأ في ١٣/٦/٤٢٧هـ وينتهي في ١٢/٦/٤٢٨هـ والعقد الثاني يبدأ في ١٣/٦/٤٢٨هـ وينتهي في ١٢/٦/٤٢٩هـ والعقد الثالث يبدأ في ١٣/٦/٤٢٩هـ وينتهي في ١٢/٦/٤٣٠هـ وجميعها مذيلة بتوقيع المؤجر والمستأجر وقرر المدعى عليه وكالة إن جميع هذه العقود هي لمدة واحدة عشر سنين بدأ في عام ٤٢٠هـ وانتهت في عام ٤٣٠هـ وكل سنة بمائة ألف ريال ولما انتهت العشر سنين طالب المؤجر بزيادة الأجرة فوافق موكلي على الزيادة وتم الاتفاق على أن تكون الأجرة مائة وأربعين ألف ريال سنويا وان مدة العقد عشر سنين وهذا يثبت أن مدة الإيجار عشر سنين هكذا قرر وبعرض هذه العقود على المدعي نظارة قال العقود صحيحة والتوقيع عليها هو توقيع والدي الموقوف ولكن ذكر مدة العقد عشر سنين لا يعني أن هذه المدة هي مدة الإيجار وإنما تكون في حال الاتفاق بين الطرفين في كل سنة مستقلة هكذا قرر وجرى سؤال المدعى عليه وكالة عن هذه التغيرات في المبنى هل هي جديدة أم قديمة فقال إنها قديمة منذ استأجرنا المبنى والمبنى المجاور له المملوك لعم المدعي نظارة وكان الواقف على علم به اطلاع منذ عملنا وحتى وفاته ولم يعترض على ذلك هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال صحيح إن هذه التعديلات منذ حوالي ثمانية سنين

وكان الواقف على علم بها منذ القيام بها ولكن لم يعطيهم أذن خطيا بذلك هكذا قرر ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلاً إن لدي زيادة بينة وأبرز كتابا مطبوعا من المؤجر وهذا نصه :- السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، وبعد :- أحيط علم سعادتكم بأن عقد الإيجار المبرم بيننا الخاص بالمدرسة سينتهي بتاريخ ٣٠/٦/٤٣٠هـ لذا أود لفت انتباهكم أنه سيكون الإيجار الجديد إن أردتم التجديد مبلغ وقدره (١٥٠,٠٠٠) فقط مائة وخمسون ألف ريال للعام الواحد ، والذي تكون بدايته ١/٧/٤٣٠هـ . وينتهي في ٣٠/٦/٤٣١هـ بالإضافة إلى المتفق عليه في ملحق العقد السابق ، وإن لم تكن هناك موافقة نأمل منكم إعادة بوية الأبواب وكل ما تغير بالمبنى إلى ما كان عليه عند استلامكم المبنى حتى يتسنى لنا استلامه وإذا لم تكن الرغبة في التجديد عليكم إبلاغنا كتابة وتسليم المبنى في نهاية العقد ، وإذا لم يسلم المبنى فتكون إيجاره كما ذكرت (١٥٠,٠٠٠) ألف ريال سنويا حتى ولو كان يوما واحدا بعد انتهاء العقد المؤجر توقيع اهـ ، ثم أضف بخط اليد ما نصه :- اتفق على الإيجار الجديد (١٤٠,٠٠٠) ألف ريال مائة وأربعون ألف ريال سنويا تدفع على قسطين ابتداء من عام ١٣/٦/٤٣٠هـ حتى ١٢/٦/٤٣٩هـ . وبعرض هذه الورقة على المدعى وكالة قال إن موكلي أفاد بأن والده لم يكن يعلم بهذه التعديلات وبسؤال المدعى وكالة عن الورقة التي أبرزها المدعى عليه وكالة في الجلسة الماضية فأبرز ردا هذا نصه :- نتقدم لفضيلتكم برد على الخطاب المقدم من المدعى عليهما وكالة في الجلسة السابقة ، وحيث إنه بالرجوع إلى موكلي أتضح له أن التوقيع المشار إليه في

الخطاب يختلف عن توقيع والده الشيخ..... ، ولذا فإننا نطلب إحالتها للأدلة الجنائية للكشف عنها ومطابقتها مع توابع مورث موكلى، حيث إن جميع ما جاء في الورقة غير صحيح وينقض بعضه بعضا من تضارب للأقوال بالمجلس الشرعى للمدعى عليهما وبين ما تقدمت به بالباطل ، فقد جاء في النص المكتوب بواسطة الحاسب في الورقة ما يثبت صحة ادعاء موكلى بان الأجرة سنوية تبدأ من عام ١٤٣٠هـ وتنتهى عام ١٤٣١هـ ، وتم وضع الزيادة عليها من قبل المدعى عليها بخط اليد الذي لا يمثل خطأ لوالد موكلى رحمة الله تزويرا بان الأجرة تبدأ من عام ١٤٣٠هـ إلى ١٤٢٩هـ كما أن التوقيع ليس توقيع المؤجر رحمة الله بل لفق وزور عليه ، علما أن المؤجر كان يستطيع الكتابة والتوقيع حين وقت وفاته وقد أقر المدعى عليه وكالة أكثر من مرة لدى فضيلتكم بان الأجرة سنوية وباتفاق الطرفين وإقراره هذا يعد حجة قاصرة عليه يؤخذ بها ، ولذا نلتمس لفضيلتكم إحالة الورقة المقدمة إلى الأدلة الجنائية بشرطة مكة المكرمة لإثبات التلاعب فيها بالتزوير والتزييف.هـ.وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن الكتابة التي بخط اليد ليست كتابة الواقف لأنها كتابة المحاسب لدينا وأنا موافق على طلب المدعى وكالة إحالة الورقة للجهة المختصة للإفادة على التزوير من عدمه هكذا قرر ولذا فقد جرت الكتابة للجهة المختصة للإفادة عن تزوير التوقيع المذيل بهذه الورقة من عدمها وذلك بخطابى رقم ٣٣١٢١٩١٠٠ في ٢٩/٦/١٤٣٣هـ فوردت الافاده من مدير قسم أمن المحكمة برقم ٨٤٩/ع في ١٠/٩/١٤٣٣هـ على خطاب مدير شعبة التحريات والبحث الجنائي برقم ٥٢٧٨٠٧ في

١٤٣٣/٩/٦هـ وبرفقته التقرير الفنى لإدارة الفحوص الفنية للترزيف والترزوير شعبة فحص الخطوط والتواقيع برقم ٣٣٥٦١ وهذا نص الفحص والنتيجة بدراسة التوقيع المنسوب للمتوفى (.....) والثابت بورقة الاتفاق على عقد الإيجار (موضوع الفحص) وجدنا أنه عبارة عن تكوين بسيط لا يحمل المميزات والخصائص الخطية لليد الكاتبة لذا يتعذر إبداء الرأي الفنى في إثبات أو نفي التوقيع عن يد المذكور أهـ وبعرض ذلك على الطرفين قال المدعى وكالة إن هذا يدل على عدم صحة هذه الورقة وأن التوقيع المذيل بها ليس توقيع والدي هكذا قرر وقال المدعى عليه إننا قدمنا عشرة عقود أصالة للجهة الفاحصة موقع عليها من قبل والد الناظر ولا أعلم لماذا اعتذرت الجهة الفاحصة عن إبداء الرأي هكذا قرر وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه في هذه القضية قال المدعى وكالة إنني أطلب الأجرة من تاريخ ١٣/٦/١٤٣٢هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٤هـ أي مدة سنتين وأجرة العام مائة وأربعون ألف ريال ومجموع الأجرة المتبقية هي مبلغ وقدره مائتان وثمانون ألف ريال وإخلاء الموقع في ١٢/٦/١٤٣٤هـ مع إصلاح جميع التعديلات التي قام بها المدعى عليه بإرجاع الجدار الفاصل وسد الفتحة الموجودة في الطابق العلوي وإعادة الأبواب لأماكنها هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن موكلي مستعد بدفع كامل المبالغ المتبقية بذمته وأطلب إمهالي لمراجعة مقدار المبلغ المتبقي وأما الإخلاء فلا نوافق عليه وموكلي ليس لديه ما يضيفه في هذه القضية كما جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن المبلغ المتبقي حتى الآن فقال إن موكلي مقر بأنه للمدعى نظارة كامل أجرة سنتين بدأت في

١٣/٦/٤٣٢ هـ حتى ١٢/٦/٤٣٤ هـ مبلغ وقدره مائتان وثمانون ألف ريال وموكلي لم يمتنع من دفع المبلغ والشيك جاهز وموكلي مستعد بدفعه حالا ولكن المدعي نظارة لم يحضر لاستلامه هكذا قرر وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه في هذه القضية فقالا ليس لدينا سوى ما قدمناه سلفا ثم قرر المدعى عليه أنني أحضرت أجرة سنتين ابتداء من ١٣/٦/٤٣٢ هـ حتى نهاية ١٢/٦/٤٣٤ هـ وأبرز المدعى عليه وكالة شيكا مصرفيا مسحوبا على البنك (.....) برقم ٤٤٤٩٦ في ١٣/٢/٤٣٤ هـ لأمر المدعي نظارة (.....) بمبلغ مائتين وثمانين ألف ريال وطلب تسليم هذا الشيك للمدعي نظارة وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال أطلب إمهالي لمراجعة موكلي ثم جرى اطلاعي على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٩٧٧٩١ في ١٢/٥/٤٣٢ هـ فوجدته يتضمن ثبوت وفاة بتاريخ ١/٣/٤٣٢ هـ وانحصار إرثه في زوجته وفي أولاده منها لا وراث له سواهم كما جرى اطلاعي على صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/٤١١ هـ فوجدته يتضمن وقفية لكامل العقار أرضا وبناء الواقع (.....) والمحدودة والمذروعة بموجب صك التملك الصادر من كتابة العدل بمكة برقم ٢٧١ في ١/٢/١٣٩٩ هـ على نفسه مدة حياته ينتفع به سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا ثم على ذريته ذكورا وإناثا بالفريضة الشرعية ثم من بعدهم على أولادهم وأولاد أولادهم كما اشترط في وقفه هذا أن تكون النظارة لنفسه مدة حياته ثم من بعده تكون النظارة للأرشد فالأرشد من أبنائه الذكور أولا ثم الإناث أه ثم أبرز المدعي وكالة ورقة هذا نصها ردا على ما تقدم في الجلسة

السابقة فعليه نود استلام مبلغ الأجرة المتأخرة عند انتهاء ألقضية وذلك بعد ان امتتعت المدعى عليها عن الدفع لأكثر من سنتين كما نفيد فضيلتكم بان دعونا تنحصر في الأجرة والإخلاء معا وقد تم إبلاغ المدعى عليها بموجب خطاب استلمته بإخلاء المبنى بعد إعادته إلى حالته السابقة بسد الخرم بالطابق العلوى وإعادة الجدار الفاصل بين المبنىين وإرجاع جميع الأبواب والنوافذ للمبنى كما كانت ، وحال تأخرت او امتتعت عن الإخلاء فستكون هناك زيادة في أجرة المبنى مقدارها مائة وعشرة آلاف ريال ، وذلك لأنها العقد وعدم رغبتنا بتأجير المدعى عليها لسنة ايجارية أخرى فنرجو من فضيلتكم إلزام المدعى عليها بالإخلاء وتسليم المبنى كذلك بعد إعادته إلى حالته السابقة التى كان عليها وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن موكلي لم يمتتعا من دفع أجرة السنتين السابقتين ونحن ملتزمون بدفعها حالا هكذا قرر أه فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على صك الوقفية والنظارة وحصر الورثة وبعد الاطلاع على عقود التأجير بين الطرفين والتي كانت لمدة عشر سنين بدأت في ١/٦/١٤٢١هـ وانتهت في ١٢/٦/١٤٣٠هـ ثم عقدي الأجرة الأول بدأ في ١٣/٦/١٤٣٠هـ والثاني بدأ في ١٣/٦/١٤٣١هـ والمنصوص في هذين العقدين أن مدة العقد عشر سنين والأجرة السنوية مائة وأربعون ألف ريال وقد صادق المدعى نظارة على هذه العقود جميعا وان والده الواقف هو الذي قام بالتعاقد والتوقيع عليها ولأن المؤجر في هذه العقود هو الموقف نفسه وقد اشترط لنفسه الاستحقاق والنظارة مدة حياته ولأن الإجارة عقد لازم ولا يبطل العقد بوفاة المؤجر ولو

كان ناظر وقف لأنه أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه ينظر منتهى الإيرادات لابن النجار ٦٣/٥ وكشاف القناع ٧٤/٩-٧٥ ولأن الطرفين تصادقا على استلام أجرة عامي ١٤٣٠هـ - ١٤٣١هـ وعلى عدم استلام المدعي نظارة أجرة عامي ١٤٣٢هـ - ١٤٣٣هـ لذا فقد ثبت لدي إن هذا العقد بين الطرفين هو عقد لمدة عشر سنين بدأت بتاريخ ١٣/٦/١٤٣٠هـ وتنتهي في ١٢/٦/١٤٣٩هـ وأن الأجرة السنوية مائة وأربعين ألف ريال لذلك كله فقد صرفت النظر عن طلب المدعي نظارة الإخلاء حالا وطلبه زيادة الأجرة وألزمت المدعى عليه أصالة بدفع أجرة عام ١٤٣٢هـ وعام ١٤٣٣هـ مائتين وثمانين ألف ريال وأن يدفع أجرة كل سنة من السنوات المتبقية حتى انتهاء العقد كل قسط في وقته المحدد القسط الأول في بداية الفصل الدراسي والقسط الثاني في بداية الفصل الدراسي الثاني وأن يخلي المدعى عليه العقار في نهاية العقد سليما خاليا من الشواغل بعد إصلاح جميع ما قام به من تعديلات وبذلك كله حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه وكالة القناعة وقرر المدعي وكالة عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطيعة ثم سلم المدعى عليه وكالة للمدعي وكالة الأجرة المحكوم بها مائتين وثمانين ألف ريال بموجب شيك مسحوب على البنك (.....) برقم ٤٤٥٢٤ في ٣/٢/١٤٣٤هـ لأمر وقف واستلمه المدعي وكالة لأن وكالته تخوله

استلام الأجرة نقداً أو شيكاً وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٤/٨ هـ

الحمد لله وحده وبعد ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بشرح فضيلة الرئيس برقم ٣٣/١٢٣٠٤٦ في ١٤٣٤/٦/٢٠ هـ على خطاب رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ في ١٤٣٤/٠٦/١٧ هـ برفقها قرار التصديق بموجب القرار رقم ٣٤٢٣٦٥٩٣ في ١٤٣٤/٠٦/١١ هـ وهذا نصه :- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٩ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٢٤١٨٤٣٠٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٠ هـ والمتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ، رئيس الدائرة ختم وتوقيع لي ووجهة نظر ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٦/٢٥ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من

فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦
وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٩ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة
الشيخ.... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد
٣٤١٨٤٣٠٣ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٠ هـ والمتضمن دعوى..... ضد
..... والمحكوم فيه بما دون باطنه .

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية
الموافقة على الحكم واللّه الموفق. وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم ، ، ،

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤١٨٨٤٩٠ تاريخه: ١٥/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٣٥٣٦٦
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٦٧٦٦١ تاريخه: ١٥/٧/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة ارض مدته عشرون عاماً وبناء مصنع - المطالبة
 بفسخ العقد لعدم استخراج رخصه المصنع - عدم الفسخ لعدم
 موجبه - الحكم برد الدعوى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

- ١- قول الله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)).
- ٢- المادة (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأنه أجر على المدعى عليه الأرض الموصوفة في الدعوى للمدة المحددة في دعواه لغرض إنشاء مصنع وأنه مضت مدة طويلة من تاريخ توقيع العقد ولم يقيم المدعى عليه باستخراج رخصة إنشاء وتشغيل للمصنع، ولذا فقد طلب فسخ العقد وإخلاء الأرض وتسليمها له، أقر وكيل المدعى عليه بالعقد ودفع بأنه تم إنشاء المصنع وأن موكله يسعى في استخراج رخصة له كما دفع بأن العقد لا يلزم موكله باستخراج الرخصة أو الإخلاء في حال عدم استخراجها، الأصل سريان عقد الإجارة وما ذكره المدعى لا يوجب الفسخ، قضت المحكمة برد دعوى المدعى لعدم استحقاقه ما يطالب به، قنع المدعى عليه بالحكم وعارض عليه المدعى،

قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم.

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٢٢٦٣٥٣٦٦ وتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٤٠٢٦٠ وتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٢ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٦/١١/١٤٢٣ هـ افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي بموجب السجل المدني رقم بوكالته عن سعودي بموجب السجل المدني الوكيل الشرعي عن أخيه بالوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية بالرقم ٦٤١٧١ وتاريخ ٤/١١/١٤٢٢ هـ والتي تخوله المداعة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه. قائلاً في دعواه: أني أجرت موكل الحاضر معي كامل أرضي الواقعة في ... طريق ... والمملوكة لي بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم (٢/٥/٢٩) وتاريخ ٢٥/٦/١٤٢٠ هـ مدة عشرين عاماً لإنشاء مصنع خرسانه جاهزة وبلك إسمنتي. وذلك بموجب العقد المرفق بالمعاملة الصادر من مكتب المحامي برقم بدون وتاريخ ٦/١٢/١٤٢٨ هـ والمتضمن (بعون الله وتوفيقه تم في يوم الأحد الموافق ٦/١٢/١٤٢٨ هـ الاتفاق والتراضي بين كل من الطرف الأول والطرف الثاني ويمثله الوكيل الشرعي تمهيد الطرف الأول يملك أرض

بموجب الصك الشرعي رقم (٢/٥/٢٩) في ٢٥/٦/٢٠١٤ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة موضحة حدودها بالصك وبيان الموقع ومساحتها ثلاثون ألفاً ومئتان وأربعة وتسعون متراً مربعاً وتسعة وستون سنتمترات وتقع ... طريق ... وبما أن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذه الأرض لإنشاء مصنع خرسانه جاهزة وبلك إسمنتي ومشتقاته فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بأهليتهما العقلية المعتبرة شرعاً دون إكراه أو إجبار على الآتي:- أولاً: يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكماً لبنوده. ثانياً: أجر الطرف الأول الطرف الثاني كامل الأرض الموضحة حدودها ومساحتها بداخل الصك والمنوه عنه في التمهيد السابق لغرض إنشاء مصنع للخرسانة الجاهزة والبلك الإسمنتي ومشتقاته عليها.)) أ.هـ ومضى قرابة خمسة أعوام من تاريخ توقيع العقد ولم يتم باستخراج رخصة إنشاء وتشغيل مصنع الخرسانة والبلك وقد أشعرته بثلاث خطابات طلبت فيها من المدعى عليه أصالة سرعة استخراج الرخصة وتحديد مدة لاستخراج هذه الرخصة أو إخلاء الأرض وتسليمها لي هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه وكاله عن دعوى المدعى أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى من استئجار موكلي للأرض لغرض إنشاء مصنع خرسانه جاهزة وملحقاتها بموجب العقد المذكور في الدعوى والمدة المحددة فصحيح ولكن قد تم إنشاء المصنع وهو قائم الآن في الموقع. ولكن بدون رخصه ونحن نسعى في استخراج رخصه لهذا المصنع حالياً ولكن ليس للمدعى الحق بإلزامنا بمدته معينه لاستخراج الرخصة أو الإخلاء حيث أن العقد لا ينص على إلزام موكلي باستخراج الرخصة أو الإخلاء في حال عدم خروجها.

لذا فليس للمدعي الحق في ما طالب به ومع ذلك فإننا ساعون في استخراج الرخصة هذه إجابتي. وبعرضه على المدعي قال: العقد لا ينص على إلزامه باستخراج الرخصة ولكن بقاء المصنع دون رخصه مخالف لأنظمة الدولة لذا فأنا باقٍ على مطالبتي. هذا ما لدي. وبناء عليه رفعت الجلسة إلى يوم الأربعاء الموافق ٢٧/٢/١٤٣٤ هـ الساعة التاسعة صباحاً لإحضار صك ملكية العقار والتحقق من سرعان مفعوله. وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعي وتخلف المدعى عليه كما أبرز المدعي صك ملكية العقار محل الدعوى الصادر من هذه المحكمة برقم (٢/٥/٣٩) وتاريخ ٢/٧/٢٠١٤ هـ كما جرى الاستفسار عن سجله وسريان مفعوله فوردتنا إفادة رئيس قسم السجلات المتضمنة ((بمطابقة صورة الصك المرفقة برقم (٢/٥/٣٩) في ٢/٧/٢٠١٤ هـ على سجلها وجدت مطابقه ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعولها)) أ.هـ ولانتهاء الوقت المخصص رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعي وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم وتاريخ ٨/٤/١٤٣٤ هـ والتي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوي والمرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والاقرار والانكار والصلح وطلب اليمين ورده وإحضار الشهود والبيانات وفي هذا اليوم جرى مني الاطلاع على عقد الاتفاق الصادر من للمحامية بتاريخ ٦/١٢/١٤٢٨ هـ ونص الحاجة منه ((ثالثاً: - مدة هذا العقد عشرون (٢٠) عاماً اعتباراً من مضي ستة أشهر من تاريخ

صدور الرخصة للمصنع على أن يكون استلام الأرض والبدء في الإنشاء والتعمير حال صدور الرخصة إذ أن هذه المدة أي الستة الأشهر ما بين صدور الرخصة وبداية العقد أتفق عليها الطرفان لتكون فرصه للطرف الثاني من أجل الإنشاء والتعمير. رابعاً:- حددت قيمة الأجرة السنوية من قبل الطرفين بمبلغ وقدره مائه وخمسون ألف ريال (١٥٠٠٠٠) للعام الواحد من سنوات العقد تدفع في السنة الأولى من العقد حال صدور الرخصة كامله وفي الأعوام التالية تدفع في بداية كل سنه من سنوات العقد. خامساً:- التزم الطرف الثاني بدفع مبلغ وقدره خمسون ألف ريال ولمرة واحده حال دفع الأجرة وذلك للمدعو / مقابل أتعاب السعي في هذا الموضوع بين الطرفين. سادساً:- التزم الطرف الثاني بدفع الأجرة المقررة أول بأول كامله دون تأخير أو مماطله. سابعاً:- للطرف الثاني بناء وإنشاء ما يراه مناسباً له حسب المخططات وما تمليه الأنظمة الموضحة في رخصة المصنع ولا يحق للطرف الأول المعارضة فيما يقوم به الطرف الثاني من إنشاءات في هذه الأرض ولا يحق له التدخل بأي شكل من الأشكال. ثامناً:- لا يحق للطرف الأول بعد توقيع هذا العقد طلب أي مساحة أو جزء من هذه الأرض بتاتا. تاسعاً:- يمنح الطرف الأول الطرف الثاني مطلق الحرية والتصرف في فعل ما يشاء في الأرض المذكورة وخلال فترة العقد العشرين عاماً ضمن شروط العقد مع مراعاة الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية. عاشراً: هذا العقد ساري المفعول على ورثة الطرف الأول والطرف الثاني وليس لهم الحق في نقض العقد إلا بعد انتهاء مدته المحددة بعشرين عاماً وفي حال قيام الطرف

الأول ببيع الأرض أو رهنها يخطر الطرف الأول الطرف الثاني ويكون للمشتري عوضاً عن الطرف الأول (أي يحل في تطبيق هذا العقد) حادي عشر:- يحق للطرف الثاني تأجير المصنع ومرفقاته للغير فترة العقد ويكون (أي الطرف الثاني) مسئولاً أمام المالك (الطرف الأول) بدفع الإيجار مقدماً كل سنة هجريه بدون تأخير أو مماطله. ثاني عشر:- جميع تكاليف الإنشاءات داخل الأرض المؤجرة وتكاليف رسوم التصاريح والغرامات وما يترتب عليها وأي رسوم تفرضها الجهات الحكومية أو المعنية مسئولية الطرف الثاني وليس على الطرف الأول أي شيء منها. ثالث عشر:- في حال حدوث أي خلاف أو صعوبات لا قدر الله في هذا العقد يتم التفاهم بين الطرفين والوصول إلى تسوية وديه وإذا تعذر ذلك يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة بالمدينة المنورة. رابع عشر:- بعد انتهاء مدة العقد يخلي الطرف الثاني الموقع دون أي مطالبه للطرف الأول مالم يتفقا على تجديد العقد فترة أخرى ويسلم المباني الثابتة والهناجر للطرف الأول سليمه كما استعد الطرف الثاني بالمحافظة على الآبار الموجودة. خامس عشر:- حرر هذا العقد من نسختين أصليتين موقعتين من الطرفين وتسلم كل طرف نسخه للعمل بموجبها والتزام باحترام بنوده كامله.)) أ.هـ وبسؤال المدعي عن صحة بنود العقد قال كلها صحيحة ولكن لم يستخرج الرخصة حتى الآن. فأطلب فسخ العقد وإخلاء الموقع حالاً هذا ما لدي. وبعد سماع الدعوي والاجابة والاطلاع على عقد التأجير ومصادقة المدعي على صحته ودفعه ببطلانه لعدم استخراج المدعى عليه رخصه في مزاولة عمله التجاري في الموقع وعدم وجود ما يوجب الفسخ بمثل

هذا الفعل فالأصل سريان عقد الاجارة . ولقوله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)) الآية . وبعد الاطلاع على صك ملكية العقار وسريان مفعوله لصاحبه حسب ما هو مدون بعاليه . بناء عليه فقد حكمت برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يطالب به . ويعرض الحكم على المدعى عليه قرر القناعة به . ولم يقنع المدعي وطلب رفع الحكم الى محكمة الاستئناف ، واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه ، وأفهم بأن له استلام نسخته من الحكم في هذا اليوم ١٠/٤/١٤٣٤هـ وأنه متى مضى ثلاثون يوماً من اليوم الذي يلي هذا التاريخ ، ولم يسلم لائحته الاعتراضية ، فإن حقة في الاعتراض يسقط ، ويكتسب الحكم القطعية عملاً بالمادة (١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية ، ففهم ذلك ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠/٤/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده، و الصَّلَاة و السَّلَام على من لا نبيَّ بعده ... أمَّا بعد: فلديَّ أنا ، القائم بعمل فضيلة الشَّيخ ، القاضي بالمحكمة العامَّة في المدينة المنوَّرة. في يوم الاثنين ٠٨/٠٨/١٤٣٤هـ، السَّاعة العاشرة صباحًا، فُتِحَتُ الجلسة و كانت قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكَّة المكرَّمة بالخطاب رقم (٣٣٢١٤٩٦٠٠) في ٢٣/٠٧/١٤٣٤هـ، مرفقًا بها الصك رقم (٣٤١٨٨٤٩٠) في ١٥/٠٤/١٤٣٤هـ، مُظهِرًا بالقرار الصَّادر من الدَّائرة الحُقُوبِيَّة الثَّلَاثة برقم (٣٤٢٦٧٦٦١) في ١٥/٠٧/١٤٣٤هـ، والمتضمَّن ما نصُّ الحاجة منه: «بدراسة الحكم، و صورة ضبطه، و لائحته الاعتراضية تقرَّرت الموافقة على الحكم» ا.هـ. قاضي

استئناف «ختم وتوقيع». قاضي استئناف / «ختم وتوقيع».
 رئيس الدائرة / «ختم وتوقيع»؛ لذا فقد أمرت بإحاقه بسجله
 كالمتبع، وحرر في ٠٨/٠٨/١٤٣٤هـ، الساعة (١٠:٠٠) صباحاً، و
 بالله التوفيق، وصلى الله و سلم على نبينا محمدٍ، و على آله و
 صحبه أجمعين.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩٤١٤١ تاريخه: ٢٢/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١٤١٨٥٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٦٦٥٤ تاريخه: ١٢/٧/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة المستأجر بفسخ إجارة عقار لتغير أجرة المثل -
 تعديل قيمة الإيجار بالمثل أو فسخ العقد - وجوب الوفاء بالعقود -
 الحكم برد الدعوى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قول الله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)).

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى وكيل المدعين بأن المدعى عليه استأجر من موكله العقار الموصوف في الدعوى للمدة والأجرة المذكورين في دعواه وأنه قد مضى جزء من مدة العقد ثم ارتفعت أسعار الإيجار في المنطقة عن الأجرة المتعاقد عليها، لذا فقد طلب إلزام المدعى عليه بتعديل قيمة الأجرة لتكون كأجرة المثل أو فسخ العقد، أقر وكيل المدعى عليه بما جاء في الدعوى وقرر بأن موكله لا يوافق على زيادة الأجرة لأن بينه وبين المدعين عقد وهو متمسك به، المدعى عليه بيده عقد إجارة صحيح والله عز وجل يقول ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)).، قضت المحكمة برد دعوى المدعين تجاه المدعى عليه، قتع المدعى عليه بالحكم وعارض عليه وكيل المدعين، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بالأحساء حضر المدعي وكالةسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمحال كونه وكيلاً عنسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقموالجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقموالجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقموسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقموذلك بموجب الوكالتين الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٦٤٢٤ و ١٤٣٣/٢/٣ هـ جلد ٩٨٣٠ ورقم ٧٢٢٥ في ١٤٣٣/٢/٨ هـ جلد ٩٨٣٨ كما حضر المدعى عليه وكالةالسعودي بموجب السجل المدني رقمبصفته وكيلاً عنبموجب السجل المدني رقمبموجب الوكالة رقم ١٧٣٨٢ وتاريخ ١٤٣٢/٥/٨ هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء وقال المدعي وكالة في تحرير دعواه إن موكلي هم ورثة بموجب صك حصر الإرث الصادر من محكمة الدمام الكبرى برقم ٣/٥/٢٢ في ١٤٠٥/١/١٥ هـ وقد خلف لموكلي عمارة تقع في حي بالأحساء المملوكة بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأحساء برقم ١/١٠٧ وتاريخ ١٣٩٤/١/٢٥ هـ وهي عبارة عن خمسة محلات وشقة أرضية وشقتين علوية وقد أجرها وكيل

موكلي في تاريخ ١٦/٧/٢٠٢٣هـ بموجب وكالة من موكلي لمدة عشرين سنة تبدأ من ١/١/٢٠٢٤هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/٢٠٤٤هـ بأجرة سنوية وقدرها ثلاثون ألف ريال وقد مضى على هذه الأجرة تسع سنوات وقد زادت وارتفعت أسعار الإيجار في المنطقة وأجرة مثيلاتها الآن مائة و عشرة آلاف ريال وموكلي يطالبون بإلزام المدعى عليه بتعديل قيمة الإيجار ليكون كأجرة المثل أو فسخ العقد هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه قال ما ذكره المدعى وكالة كله صحيح فيما يتعلق بالأجرة ومدتها ومقدارها وموكلي لا يوافق على زيادة الأجرة وبينه وبين المدعين عقد وموكلي متمسك بهذا العقد هكذا أجاب جرى عرض الصلح بين الطرفين ولم يتفقا وقال المدعى عليه وكالة إن مقدار أجرة العمارة في الوقت الحاضر هو ستون ألف ريال وقد أجرها موكلي بهذه الأجرة وما ذكره المدعى وكالة في الجلسة الماضية مبالغ فيه وقال المدعى وكالة ما ذكرته في الجلسة الماضية هو الصحيح لذا قررت الكتابة لقسم الخبراء بهذه المحكمة لتقدير أجرة العمارة في الوقت الحاضر ثم وردنا قرار قسم الخبراء رقم ١٣٩ في ٠٢/٠٣/٢٠٢٣هـ المتضمن نصه (نفيدكم بأنه تم الاستعانة بأهل الخبرة في هذا المجال للاستئناس برأيهم وقد تم التوصل إلى أن هذا العقار يقدر في الوقت الحالي بأجرة سنوية بمبلغ وقدره سبعون ألف ريال هذا ما تم التوصل إليه) انتهى نصه و بعرضه على الطرفين قال المدعى وكالة إن ما جاء في هذا القرار و تقديرهم قريب من الصحة و لا زلت على المطالبة بفسخ العقد أو تعديل الأجرة و قال المدعى عليه وكالة إنني غير مقتنع بتقدير قسم الخبراء و مع موكلي عقد صحيح

لمدة عشرين سنة مضى عليه أحد عشر سنة وبقى تسع سنوات و متمسك به موكلى فبناء على ما تقدم وبما أنه بيد المدعى عليه أصالة عقد إيجار صحيح وعقد الإيجار ملزم للطرفين لا سيما مع مضى جزء كبير منه مع عدم المعارضة وزيادة الأجرة بعد مضى الوقت غير مسوغ للمدعى فى المطالبة بفسخ العقد أو زيادة الأجرة لقوله تعالى: ((يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود ...)) الآية ولو ساغ ذلك لأدى إلى عدم استقرار العقود وتضرر الطرف الآخر وتقدير قسم الخبراء لأجرة العقار فى الوقت الحاضر ليس فيه زيادة فاحشة كما ذكر المدعى فى دعواه وفى حدود الزيادة المعقولة لذا فلم يثبت لى حق للمدعين فيما يطالبون به ورددت دعواهم تجاه المدعى عليه وبذلك حكمت وبإعلان الحكم قرر المدعى عليه قناعته فيما قرر المدعى وكالة عدم القناعة وطلب الاستئناف وأفهمته بالمراجعة يوم الاثنين ٢٢/٤/٤٣٤هـ لاستلام نسخت الحكم والاعتراض عليه خلال ثلاثين يوم وإلا سقط حق موكله بالاعتراض واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر فى ١٤/٠٤/٤٣٤هـ .

الحمد لله وحده وبعد وفى يوم الثلاثاء ٩/٨/٤٣٤هـ فتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية وبرفقها القرار رقم ٣٤٢٦٦٦٥٤ وتاريخ ١٢/٧/٤٣٤هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الثانية المتضمن أنه بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم لذا جرى التهميش وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر فى ٩/٨/٤٣٤هـ

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٥١٣٨٠ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٥ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٠٢٨٠٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٦٢٥٧١ تاريخه: ١٤٣٤/١١/١٩ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلال بشرط من شروط العقد - من ملك شيئاً استوفاه
 بنفسه أو نائبه - المستأجر يملك المنفعة - الحكم برد الدعوى
 لعدم مخالفة المدعى عليه لمقتضى العقد .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

جاء في كشف القناع ٩٨/٩ (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة
 بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط يناهض مقتضى
 العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئاً استوفاه بنفسه ونائبه)
 أ.هـ

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي على المدعى عليه بمطالبة بفسخ عقد الإيجار
 لمخالفته العقد، حيث استأجر المدعى عليه من المدعي عمارة
 بأجرة سنوية قدرها مائتان وستون ألف ريال على أن يؤجرها شقق
 مفروشة وقد أجرها المدعى عليه لشركة وهو يخالف العقد وللبند
 الثاني، صادق المدعى عليه على استئجار العمارة وأنكر مخالفة
 العقد والنظام، بينة المدعي عقد الإيجار، العقد نص على أحقية
 المستأجر بتأجير العمارة للغير دون الرجوع للمالك وهو طبق ما دفع
 به المدعى عليه، وبما أن المدعى عليه لم يخالف مقتضى العقد المبرم

بينهما والمسلمون على شروطهم ولأن المستأجر ملك المنفعة بمجرد العقد وله التصرف فيها فيما لا يضر بالعين المستأجرة قال صاحب الكشاف (٩٨/٩) (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط يناهض مقتضى العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئاً استوفاه بنفسه وبنائبه) . وهذا على كون صحة شرط المدعي أن تكون الأجرة يومية ولم ينص على ذلك بالعقد بل نص على خلافه ، لم يثبت استحقاق المدعي لما يطلبه من فسخ العقد لعدم مخالفة المدعي عليه لمقتضاه التعاقدى والشري، رد دعوى المدعي، اعترض المدعي على الحكم بالأجرة اعتراضية، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي يوم السبت الموافق ٢٥/٥/١٤٣٤هـ لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بينبع بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٢٨٠٠/٢٤٢٠٢٨٠٠ وتاريخ ١/٥/١٤٣٤هـ والمقيدة برقم ٢٥٨١٢٥٨/١٠٣٤١٠ وتاريخ ١/٥/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشر وفيها حضر سعودي بالهوية الوطنية رقم وحضر لحضوره سعودي بالهوية الوطنية رقم أدعى المدعي قائلاً إنه بتاريخ ٤/٤/١٤٣٤هـ أجرت على المدعى عليهالكاتنة أمام المحكمة العامة بينبع بأجرة سنوية مقدارها مائتان وستون ألف ريال على دفعتين كل ستة أشهر وقد دفع المئتان والستين ألف كاملة على أن يؤجرها شقق مفروشة

نظامية وقد أجر المدعى عليه العمارة لشركة وهذا يخالف النظام ويخالف العقد وما جاء في بند رقم ٢ ونصه يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن العقار لطرف ثالث ما لم يحصل على موافقة خطيه من الطرف الأول أطلب فسخ العقد الذي أبرم بيننا وأن يسلمني العقار كما أستلمه مني هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعى أجاب بقوله ما ذكره المدعى في دعواه من كونه أجر لي العقار الموصوف بالصفة التي ذكرها فصحيح وما ذكره من أني خالفت النظام فغير صحيح ولم أخالف العقد أيضا وقد أجرت للشركة كشقق مفروشة ولا يوجد بالنظام ما يمنع من ذلك هذا جوابي وبطلب البينة من المدعى طلب مهلة وأجبت له لطلبه وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى للبينة قال بينتي العقد وبطلبه أبرز عقدا صادرا من مكتب للعقار بينبع وجدته يتضمن تأجير المدعى للمدعى عليه عمارة مكونة من أربعة أدوار بحي العمودي لمدة عشر سنوات اعتبارا من تاريخ ١/٤/١٤٣٤هـ بمبلغ مائتين وستين ألف ريال للسنة والإيجار لكامل العمارة سوى ثلاث محلات تجارية وأنه يحق للمستأجر الإيجار للغير دون الرجوع للمالك وأن الإيجار شقق مفروشة استثمارية وصيانتها على المستأجر من استثماره . أ . هـ مضمونه وبسؤال المدعى عليه عن العقد المبرم بينه وبين الشركة قال أطلب مهلة لذلك وأضاف ولكن تم النص في عقد الإيجار على أنه يحق لي إيجار الغير بدون الرجوع للمالك وهذا يناقض ما ذكره من أنني خالفت العقد في البند الثاني وفي جلسة أخرى حضر المدعى والمدعى عليه وبسؤال المدعى عليه عما طلب منه أبرز عقدا صادرا من مكتب ... للخدمات العامة

والعقارية محررا بتاريخ ٢٠١٣/٣/١م ويتضمن تأجير المدعى عليه للمواطن العمارة محل الدعوى بصفتها شقق فندقية مجهزة للسكن وذلك لغرض إسكان عمال شركته مدة سنتين وقيمة الأجرة سبعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال للسنة أ . هـ المقصود منه وبتلاوته على المدعى قال إنني اتفقت معه على تأجيره إيجارا يوميا ثم سألت المدعى هل وقعت على العقد بما أضيف إليه قال نعم ولكنني لا أقرأ ولا أكتب هكذا قال فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى طلب فسخ العقد المبرم وبين المدعى عليه لإدعائه مخالفة العقد وذلك بتأجيره لشركة فجرى مني الإطلاع على العقد المبرم بينهما المرصود مضمونه بعاليه وإذا به ينص في البند الثاني من الملحوظات بأنه يحق للمستأجر الإيجار للغير دون الرجوع للمالك أ . هـ وفي البند الثالث أن الإيجار شقق مفروشة استثمارية وصيانتته على المستأجر أو من استأجره أ . هـ وبالاطلاع على ما أبرمه المدعى عليه مع من أجره المرصود مضمونه بعاليه وإذا به ينص على أن الإيجار لشقق فندقية مجهزة للسكن ونص على عدد الساكنين وهم مائة وخمسة وثلاثين فردا أ . هـ فبناء على ما سبق ولأن المدعى عليه لم يخالف مقتضى العقد المبرم بينهما والمسلمون على شروطهم ولأن المستأجر ملك المنفعة بمجرد العقد وله التصرف فيها فيما لا يضر بالعين المستأجرة قال صاحب الكشاف(٩٨/٩) (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط بنا في مقتضى العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئا استوفاه بنفسه وبنائبه) أ . هـ وهذا على كون صحة شرط المدعى أن تكون الأجرة يومية ولم ينص على ذلك في

العقد بل نص على خلافه ولكل ما سبق فلم يثبت لدى استحقاق المدعي لما يطلبه من فسخ العقد لعدم مخالفة المدعى عليه لمقتضاه التعاقدى والشرعى ورددت دعوى المدعى وأخلت سبيل المدعى عليه هذا ما ظهر لي وبه حكمت وبعرضه على المدعى قرر عدم قناعته بالحكم وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضيه فجرى تسليمه نسخة من صك الحكم وأفهم بأن له ثلاثين يوماً من تاريخ هذا اليوم وإذا مضت المدة ولم يقدم اعتراضه خلالها اكتسب الحكم الصفة القطعية وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٤/٠٦/١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الخميس الموافق ٢٢/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية عشر وفيها حضر المدعى وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بكتاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف رقم ٢٤١٠٨١٢٥٨ وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٤ هـ مرفقا به قرار الدائر الحقوقية الثانية رقم ٢٤٢٩٣٥١٠ وتاريخ ١٠/٨/١٤٣٤ هـ المتضمن ما نصه بعد المقدمة «وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها للملاحظة ما يلي ١- لم يطلب فضيلة ناظر القضية من المدعى ما يثبت تملكه للعمارة المؤجرة ولم يرفق ما يفيد ذلك بأوراق المعاملة ٢- تصويب الأخطاء الإملائية والنحوية . والله الموفق وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم » أ. هـ بختم وتوقيع أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة ولوجاهة ما أشار إليه أصحاب الفضيلة سددهم الله فقد طلبت من المدعى ما يثبت ملكيته للعقار فأبرز الصك الشرعى الصادر من كتابة عدل ينبع برقم ٣/٢/١٩٢٧ وتاريخ ١١/٣/١٤٢٢ هـ المتضمن

تملك المدعى للعمارة الموصوفة محل الدعوى وأما بخصوص الخطأ المشار إليه في السطر الخامس فإن صحته (المائتين و الستين ألف) وفي السطر الخامس والعشرين صحة العبارة الواردة فيه (وردت دعوى المدعى) بدلاً من المدعى عليه وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر ٢٢/١٠/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببيع المساعد الشيخ برقم ٢٤١٠٨١٢٥٨ وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٤٢٥١٣٨٠ وتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٤هـ ، المتضمن دعوى ضد ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٣٠٩٥٠٣ تاريخه: ٢٠/٨/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٣٢٣٢٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٢٥٣١١ تاريخه: ٢٤/٩/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار من غائب - سماع الدعوى غيابياً لعدم معرفة
 عنوان المدعى عليه - العقد بينة المدعى - الحكم بإخلاء العين -
 الغائب على حجته متى حضر.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

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

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأن المدعى
 عليه استأجر غرفة في العمارة الواقعة في بينبع الصناعية بأجرة
 شهرية قدرها ألف ريال تدفع لمدة سنة ابتداءً من ١٥/٠٩/١٤٣٣هـ
 إلى ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ وقد سلمه من الأجرة أربعة أشهر وإنه من
 تاريخ ١٥/٠٢/١٤٣٤هـ حتى تاريخ اليوم لم يستلم منه مبلغ الأجرة
 الذي يخصها وقدره ستة آلاف ريال وقد لحقه الضرر من تعطيل
 الغرفة وعدم دفع الأجرة ويطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار
 فوراً هكذا ادعى، المدعى عليه لا يعرف له عنوان حيث جرى
 مخاطبة عمله لتبليغه فوردت الإفادة بأنه منقطع عن العمل فجرى
 سماع الدعوى غيابياً، بينة المدعى عقد الإيجار ، ويسري العقد
 لمدة سنة من تاريخ ١٥/٠٩/١٤٣٣هـ ، ولتعذر إبلاغ المدعى عليه ،

ولما أبداه المدعى من وقوع الضرر عليه في تأخر المدعى عليه في دفع الأجرة وعدم إخلاء الغرفة محل الدعوى، ولقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ولأن هذا من الضرر الذي يلحق الناس في أموالهم وقد جاءت الشريعة الإسلامية بحفظه ولأن العقد بينة المدعى وينتهي أجله في التاريخ الذي ذكره المدعى، لما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه الغائب بإخلاء الغرفة المذكورة في الدعوى في أجل انتهاء العقد في ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ والغائب على حجته متى حضر، رفع الحكم إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بينبع والقائم بعمل القاضيوبناءً على المعاملة المحالة له من فضيلة القائم بعمل رئيس المحكمة العامة بينبع برقم ٣٤٢٣٢٣٢٣ وتاريخ ٢٠/٠٥/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٢٨٩٥٥ وتاريخ ٢٠/٠٥/١٤٣٤هـ فصي يوم الثلاثاء الموافق ٢٥/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموادعى على الغائب عن المجلس الشرعي..... قائلًا في دعواه إنه بتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٣٣هـ تم الاتفاق بيني وبين المدعى عليه على أن يستأجر المدعى عليه غرفة في العمارة الواقعة في حي بينبع الصناعية بأجرة شهرية قدرها (١,٠٠٠) ألف ريال تدفع لمدة سنة ابتداءً من ١٥/٠٩/١٤٣٣هـ إلى ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ وقد سلمني

من الأجرة أربعة أشهر وإنه من تاريخ ١٥/٠٢/١٤٣٤هـ حتى تاريخ اليوم لم استلم منه مبلغ الأجرة الذي يخصها وقدره (٦,٠٠٠) ستة آلاف ريال أطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار فوراً هكذا ادعى وقد سبق الكتابة لإدارة الأمن الصناعي بينبع الصناعية بالخطاب ذي الرقم ٣٤١٣٦٧٠٤٩ وتاريخ ١١/٠٦/١٤٣٤هـ لإبلاغ المدعى عليه بموعد الجلسة يوم السبت الموافق ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ الساعة الثامنة والنصف فوردنا خطابهم ذي الرقم ١٢٥٢٩٨ وتاريخ ٢٠/٠٦/١٤٣٤هـ المتضمن إشارة إلى خطابكم رقم..... وتاريخ ١١/٠٦/١٤٣٤هـ المتضمن طلبكم تكليف الموظف..... بمراجعتكم عليه نفيديكم بأن المذكور منقطع عن العمل من تاريخ ٠١/١٢/١٤٣٣هـ وحتى تاريخه ومرفق لكم كامل المعاملة)هـ. وبسؤال المدعي عن بينته التي تشهد بصحة دعواه فأبرز عقد إيجار صادر من مكتب.. للعقار وإدارة الأملاك برقم ٥٩ وتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٣٣هـ وبالاطلاع عليه وجدته مطابق لما ذكره المدعي في دعواه و..... وتوقيع الطرف الأول..... وتوقيع الطرف الثاني..... ثم جرى مني سؤال المدعي هل لديه زيادة بينه على ما ذكره فأجاب بقوله ليس لدي سوى ما ذكرته وفي جلسة أخرى لدي أنا..... القاضي بالمحكمة العامة بينبع والقائم بعمل المكتب القضائي الخامس بموجب قرار فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد رقم ٣٤١٩٣٥٩٠٢ وتاريخ ٠٩/٠٨/١٤٣٤هـ ففي يوم الاثنين الموافق ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيله وجرى عرض ما سبق على المدعي فصادق على ما جاء فيه، وأضاف: إنني قد لحقني الضرر من تعطيل الغرفة المذكورة وعدم

دفع الأجرة وتغيب المدعى عليه ولا يعرف له عنوان أطلب الحكم بإلزامه بإخلاء الغرفة المذكورة لانتهاء الأجل في ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ هكذا قال ، وعليه طلبت من المدعي البينة على صحة دعواه فأبرز العقد المدون على أوراق مكتب... للعقار برقم ٥٩ في ٠٧/٠٩/١٤٣٣هـ المتضمن تأجير المدعى للمدعى عليه للغرفة بعمارته الكائنة في حي.....، ويسري العقد لمدة سنة من تاريخ ١٥/٠٩/١٤٣٣هـ وقد جرى إرفاق صورة من العقد في المعاملة وعليه ولما جاء في الدعوى ولتعذر إبلاغ المدعى عليه ، ولما أبداه المدعي من وقوع الضرر عليه في تأخر المدعى عليه في دفع الأجرة وعدم إخلاء الغرفة محل الدعوى ، ولقوله صلى الله عليه وسلم: «لا ضرر ولا ضرار» ولأن هذا من الضرر الذي يلحق الناس في أموالهم وقد جاءت الشريعة الإسلامية بحفظه ولأن العقد بين المدعى وينتهي أجله في التاريخ الذي ذكره المدعى لذا فقد حكمت على المدعى عليه الغائب بإخلاء الغرفة المذكورة في الدعوى في أجل انتهاء العقد في ١٥/٠٩/١٤٣٤هـ والغائب على حجته متى حضر وقررت رفع الحكم مع المعاملة إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٩/٠٨/١٤٣٤هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلاعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ/.....القاضي بالمحكمة العامة بينبع والمسجل بعدد وتاريخ ٣٠/٨/١٤٣٤هـ المتضمن دعوىضد والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرر الموافقة على

الحكم وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٩٨٩٤ تاريخه: ٤/٧/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٠٣٧٥١١٢٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٣٤١٨٤٩ تاريخه: ٢٧/١٠/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة- امتناع المدعى عليه عن دفع الأجرة مقابل استخدام العقار-
 مطالبة المدعى عليه بسداد الأجرة وإخلاء العقار- تذرع المدعى
 عليه بغيب في العقار- شهادة الشهود العدول- استخدام العقار
 فترة طويلة دون المطالبة بفسخ العقد يعد رضاً بالغيب- الإلزام
 بدفع مبلغ الإيجار وإخلاء العقار .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قال ابن تيمية في مختصر الفتاوى ١/٤١٢ (وتأخر الدعوى الممكنة
 في مسائل الجور ونحوها يدل على كذب المدعى بها).

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي أصالة ووكالة ضد المدعى عليه بالوكالة عن
 صاحب مؤسسة بأن صاحب المؤسسة قد استأجر الدور الثاني من
 المجمع التجاري المملوك للمدعي وموكله لمدة تسع سنوات وقرر
 المدعي أصالة ووكالة أنه بقي من الأجرة لعام ١٤٣٢هـ مبلغاً قدره
 خمسة وعشرون ألف ريال كما بقي أجرة السنتين الأخيرتين مبلغاً
 قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال وطالب المدعي أصالة ووكالة
 بتسليم الأجرة الحالية وإخلاء العقار موطن الدعوى، صادق المدعى
 عليه وكالة على الدعوى جملة وتفصيلاً وذكر أن سبب عدم

دفع المبلغ هو أن المدعى قام بإزالة مخرج الطوارئ خلف العقار محل النزاع وعدم إصلاح مضخات المياه للحرائق وقد تضررت المؤسسة من جهة تأخير استخراج تصاريح الدفاع المدني وفات على المؤسسة التعاقد في مشاريع تعليمية والمؤسسة ملتزمة بالخروج في ١٢/٣٠/٤٣٤ هـ علماً بأن المؤسسة مستغلة للعقار محل النزاع حتى تاريخه وتقييم فيه دورات لكنها لم تحصل على تصاريح الجهات المختصة، احضر المدعى أصالة ووكالة شاهدين تم تعديلهما شرعاً وشهدا أن المؤسسة المدعى عليها قد استلمت العقار محل النزاع بوضعه الحالي تماماً وأن المؤسسة لها مخرج طوارئ خلف المبنى وأنه لم ينشأ درج داخل السوبرماركت، قرر ناظر القضية أنه بناء على ما سبق وأنه على فرض التسليم بأن المدعى قام بإزالة مخرج الطوارئ وأنه لم يقيم بإصلاحات مضخات المياه للحرائق فإن تسليم المدعى عليها لأجرة عام ٤٣٢ هـ واستخدام العقار فترة طويلة دون المطالبة بفسخ العقد يعد رضا بالعيب كما أن دفع المدعى عليه وكالة بأن درج الطوارئ هو الذي داخل السوبرماركت غير وجيه لأنه يستحيل أن يكون مخرج الطوارئ داخل محل تجاري كما أن الوكيل ذكر في جوابه على الدعوى أن الدرج خلف المبنى كما أن المدعى وكالة قدم بينة تؤيد عدم صحة دفع المدعى عليه لذلك كله صدر الحكم على المدعى عليها بتسليم المدعى وموكله الأجرة الحالية والحكم بإخلاء العقار بتاريخ ١٢/٣٠/٤٣٤ هـ، قرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بالموافقة على الحكم.

نص الحكم، إعلام 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 ٣٠٣٧٥١١٢٢ وتاريخ ١٦/١٢/١٤٣١هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١١٠١٢٢٦ وتاريخ ١٦/١٢/١٤٣١هـ وبعد عدة جلسات ففي يوم الإثنين الموافق: ٢٦/٠٦/١٤٣٤هـ حضر: ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن: ، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجدة رقم: في: ١٨/٠٦/١٤٣١هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات واستلام الحقوق بموجب شيك باسم موكله والقناعة بالأحكام والاعتراض عليها وطلب التحكيم. ا.هـ وحضر لحضوره: ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: الوكيل عن بصفته صاحب مؤسسة ، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة رقم: في: ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل. ا.هـ وادعى الأول قائلاً: إنني أملك أنا وموكلي عقار يقع طريق الأمير حي وهو عبارة عن مجمع تجاري واسمه (مركز)، وقد استأجرت الدور الثاني كاملاً لمدة تسع سنوات اعتباراً من تاريخ ١/٠١/١٤٢٤هـ وتنتهي بتاريخ: ٣٠/١٢/١٤٣٤هـ بأجرة سنوية للسنوات الثلاث الأولى وقدرها: ثلاث مئة وخمسة وعشرون ألف ريال،

وللثلاث السنوات الثانية بأجرة سنوية قدرها: ثلاث مئة وخمسون ألف ريال، وللثلاث السنوات الثالثة بأجرة سنوية قدرها: ثلاث مئة وخمسة وسبعون ألف ريال، وقد التزمت المؤسسة المدعى عليها بدفع الأجرة طيلة الفترة السابقة، وبقي عليها من أجرة عام ١٤٣٢هـ مبلغاً قدره: واحد وثلاثون الف وثلاث مئة وسبعة وخمسين ريال لم تسدها، كما أنها لم تسدد أجرة العقار محل النزاع للسنتين: ١٤٣٣هـ - ١٤٣٤هـ، أطلب إلزام المؤسسة المدعى عليها بما يلي، أولاً: سداد المبلغ المتبقي من أجرة العقار محل النزاع لعام: ١٤٣٢هـ وقدرها: واحد وثلاثون الف وثلاث مئة وسبعة وخمسين ريال. ثانياً: سداد أجرة العقار محل النزاع لعام: ١٤٣٣هـ وقدرها: ثلاث مئة وخمسة وسبعون ألف ريال. ثالثاً: سداد أجرة العقار محل النزاع لعام: ١٤٣٤هـ وقدرها: ثلاث مئة وخمسة وسبعون ألف ريال. رابعاً: إخلاء العقار محل النزاع بتاريخ: ١٢/٣٠/١٤٣٤هـ، هكذا ادعى. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: أطلب مهلة للإجابة، هكذا أجاب. وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٧/٦/١٤٣٤هـ حضر المدعى أصالة ووكالة:، والمدعى عليه وكالة: المثبت حضورهما في جلسة سابقة، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى أنه يملك هو موكله العقار الذي يقع طريق الأمير حي وهو عبارة عن مجمع تجاري واسمه (مركز) فصحيح، وما ذكره أن موكلتي - مؤسسة قد استأجرت الدور الثاني كاملاً لمدة تسع سنوات اعتباراً من تاريخ: ١/١/١٤٢٤هـ وتنتهي بتاريخ: ١٢/٣٠/١٤٣٤هـ بأجرة سنوية للسنوات الثلاث الأولى وقدرها: ثلاث مئة وخمسة

وعشرون ألف ريال، وللثلاث السنوات الثانية بأجرة سنوية قدرها: ثلاث مئة وخمسون ألف ريال، وللثلاث السنوات الثالثة بأجرة سنوية قدرها: ثلاث مئة وخمسة وسبعون ألف ريال فصحيح، وما ذكره أن موكلتي قد التزمت بدفع الأجرة طليلة الفترة السابقة، وبقي عليها من أجرة عام ١٤٣٢هـ مبلغا قدره: واحد وثلاثون ألف وثلاث مئة وسبعة وخمسين ريال لم تسدها فغير صحيح، والصحيح أنه بقي من أجرة عام: ١٤٣٢هـ مبلغا قدره: خمسة وعشرون ألف ريال، وما ذكره أن موكلتي لم تسدد أجرة العقار محل النزاع للسنتين: ١٤٣٣هـ - ١٤٣٤هـ فصحيح وهي حالة، وسبب امتناع موكلتي من تسديد أجرة السنتين هي أن المدعي قام بإزالة مخرج الطوارئ الواقع خلف المبنى من العقار محل النزاع، وعدم إصلاح مضخات الماء للحرائق، وتضررت موكلي من جهة تأخير استخراج تصاريح الدفاع المدني بسبب ذلك، وقد فات على موكلتي تعاقد في مشاريع تعليمية بجدة حيث إن العقد يستلزم رخصة الدفاع المدني، وموكلتي ملتزمة بالخروج بتاريخ: ١٢/٣٠/١٤٣٤هـ وأطلب رد دعوى المدعي وإخلاء سبيل موكلتي منها، هكذا أجب.

وبعرض ذلك على المدعي أجب قائلًا: ما ذكره المدعي عليه وكالة من جهة التصاريح وإزالة مخرج الطوارئ فغير صحيح، وما ذكره أن المتبقي خمسة وعشرون ألف ريال فصحيح، هكذا أجب. وبسؤاله عن بينته أجب قائلًا: ليس لدي بينة، وأطلب الوقوف على العقار محل النزاع للاطلاع عليه، هكذا أجب. ثم أضاف المدعي قائلًا: إن المدعي عليه وكالة قصده اللدد وإطالة أمد الترافع وهذا ظاهر من سير الدعوى، ولدي البينة على أن مخرج الطوارئ لم

يزال وهو على حاله، وأطلب مهلة لإحضارها، هكذا أجب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن تاريخ إزالة المدعى لمخرج الطوارئ أجب قائلاً: أطلب مهلة للإجابة، هكذا أجب. وفي يوم الأحد الموافق: ١٤٣٤/٠٧/٠٢ هـ حضر المدعى أصالة ووكالة:، وحضر لحضوره:، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: الوكيل عن: بصفته صاحب مؤسسة، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة رقم: في: ١٤٣٤/٦/٢٤ هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل. ا. هـ وبسؤال المدعى عليه وكالة عن تاريخ إزالة المدعى لمخرج الطوارئ أجب قائلاً: لا أذكره بالتحديد لكنه أزال مضخات الحرائق ومخارج الطوارئ في عام: ١٤٣١ هـ هكذا أجب. وبسؤاله عن العقار أجب قائلاً: موكلتي مستغلة للعقار محل النزاع حتى تاريخ اليوم وتقيم فيه دورات لكن لم تحصل على تراخيص من الجهات المختصة هكذا أجب. وبسؤال المدعى أصالة ووكالة عما استمهل من أجله أجب قائلاً: أطلب مهلة ثانية لإحضارها، هكذا أجب. وفي يوم الثلاثاء الموافق: ١٤٣٤/٠٧/٠٤ هـ حضر المدعى أصالة ووكالة:، والمدعى عليه وكالة:، المثبت حضورهما في جلسة سابقة، وبسؤال المدعى أصالة ووكالة عما استمهل من أجله أ حضر للشهادة وأدائها اثنين؛ الأول:، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: وهو من مواليد عام: ١٤١٠ هـ ويسكن في حي:، ويعمل معقّب، وليس له علاقة بطرفيّ النزاع، والثاني:، لبناني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم: وهو من

مواليد عام: ١٣٩٣هـ ويسكن في حي ، ويعمل في مؤسسة ، وليس له قرابة بطرف في النزاع ، وبسؤالهما عما لديهما شهد كل واحد منهما قائلًا: (أشهد لله أن المؤسسة المدعى عليها قد استلمت العقار محل النزاع بنفس وضعه الحالي تماما ، وأن المؤسسة المدعى عليها لها مخرج طوارئ خلف المبنى) ، هكذا شهدا. وعدلا من قبل: ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: و..... ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: فشهد كل واحد منهما قائلًا: اشهد لله بعدالة وثقة الشاهدين ، هكذا شهدا. ويعرض الشهود وشهاداتهم على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا: بالنسبة للشهود فمستوري الحال ، أما شهادتهم: فغير صحيحة والصحيح: أن مدخل الطوارئ المذكور ليس هو المقصود لنا ، والمقصود: أن هناك مخرج طوارئ ينزل من الدور الثاني الذي استأجرته موكلتي إلى قلب الدور الأرضي وهو بالتحديد في وسط (السوبر ماركت) وهو مخرج الطوارئ المقصود وقد أزاله المدعي عام: ١٤٣١هـ ، وهو الذي طالب به الدفاع المدني ، هكذا أجاب. ويعرض ذلك على المدعي أجاب قائلًا: يستحيل أن يكون مخرج الطوارئ داخل (السوبر ماركت) ، ولم ينشأ أصلا درج في وسط السوبر ماركت ولأنه لا خصوصية حينئذ ، هكذا أجاب. وبسؤاله عن بينته أحضر الشهود المرصودة أسماءهم أعلاه فشهدا قائلين: (نشهد لله أن لم ينشأ أصلا درج داخل السوبر ماركت) ، هكذا شهدا. ونظرا لوصول القضية لهذا الحد فقد قررت قفل باب المرافعة ، والبت في القضية. فبناء على ما سلف ، ولأن المدعي أصالة ووكالة طالب بمبلغ قدره: واحد وثلاثون ألف وثلاث

مئة وسبعة وخمسين ريال وهو جزء متبقي من أجرة العقار محل النزاع لعام ١٤٣٢ هـ كما طالب بأجرة العقار محل النزاع للسنتين: ١٤٣٣ هـ - ١٤٣٤ هـ وإخلاء العقار بتاريخ: ٣٠/١٢/١٤٣٤ هـ، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق أن موكلته قد استأجرت العقار محل النزاع من المدعي لمدة تسع سنوات اعتباراً من تاريخ: ١/١/١٤٢٤ هـ وتنتهي بتاريخ: ٣٠/١٢/١٤٣٤ هـ وأن أجرة السنوات من عام: ١٤٣٢ هـ و ١٤٣٣ هـ و ١٤٣٤ هـ كل سنة قدرها: ثلاث مئة وخمسة وسبعون ألف ريال، وأنه بقي في ذمة موكلته من أجرة عام: ١٤٣٢ هـ مبلغاً قدره: خمسة وعشرون ألف ريال، وأنها لم تسدد أجرة العقار محل النزاع للسنتين: ١٤٣٣ هـ - ١٤٣٤ هـ، ودفع بعدم أحقية المدعي بأجرة السنتين لأجل أنه قام بإزالة مخرج الطوارئ الواقع خلف المبنى من العقار محل النزاع، وعدم إصلاح مضخات الماء للحرائق، وعلى فرض التسليم بأن المدعي قام بإزالة مخرج الطوارئ وأنه لم يقيم بإصلاح مضخات الماء للحرائق أو أنه أزالها فإن تسليم المدعى عليها للمدعي أجرة عام: ١٤٣٢ هـ بل واستخدامها للعقار فترة طويلة دون المطالبة بفسخ العقد يعدّ رضاً بالعيب، قال ابن تيمية - قدس الله روحه - في مختصر الفتاوى المصرية ١/١٢٤: (وتأخر الدعوى الممكنة في مسائل الجور ونحوها يدل على كذب المدعي بها). أ. هـ كما أن دفع المدعى عليه وكالة بأن درج الطوارئ المقصود هو الذي داخل (السوبر ماركت) دفع غير وجيه، لأنه يستحيل أن يكون مخرج للطوارئ داخل محل تجاري، كما أن الوكيل السابق ذكر في جوابه على الدعوى أن الدرج خلف المبنى، بالإضافة لذلك أن المدعي وكالة قدّم بيّنة تؤيد عدم صحّة دفعه وهي شهادة الشاهدين

المرصودة أعلاه، والمتضمنة: أن المؤسسة المدعى عليها قد استلمت العقار محل النزاع بنفس وضعه الحالي تماما، وأن المؤسسة المدعى عليها لها مخرج طوارئ خلف المبنى. ا.هـ وقد جرى تعديل الشهود في ضبط القضية حسب الأصول الشرعية، وبما أن المدعى صادق على أن المتبقي من أجرة عام: ٤٣٢هـ مبلغا قدره: خمسة وعشرون ألف، وبما أن المدعى عليه وكالة قرر موافقته على إخلاء العقار بتاريخ: ٣٠/١٢/٤٣٤هـ لذلك كله فقد ألزمت المؤسسة المدعى عليها (مؤسسة) بما يلي، أولا: تسليم المبلغ المتبقي من أجرة عام: ٤٣٢هـ للمدعين: ، و..... وقدرها: خمسة وعشرون ألف ريال. ثانياً: تسليم أجرة العقار محل النزاع للسنتين ٤٣٣هـ و٤٣٤هـ وإجمالي قدرها: سبع مئة وخمسون ألف ريال للمدعين: ، و..... . ثالثا: إخلاء العقار محل النزاع بتاريخ: ٣٠/١٢/٤٣٤هـ وبذلك قضيت. وإعلان الحكم عليهما قرر المدعى قناعته بالحكم، وقرر المدعى عليه وكالة اعتراضه واستعد بتقديم لائحة اعتراضية، فجرى تسليمه نسخة من الحكم، وأفهم بأن له الحق في تقديم لائحته في مدة أقصاها ثلاثون يوما اعتبارا من تاريخ هذا اليوم، وإذا انتهت المدة ولم يقدم لائحته سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ٠٤/٠٧/٤٣٤هـ الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الاحد الموافق ٠٩/١١/٤٣٤هـ افتتحت الجلسة ، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية الرابعة رقم: ٣٤٣٤١٨٤٩ في: ٢٧/١٠/٤٣٤هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية

تقرر الموافقة على الحكم). ا. هـ ولبيان جرى إثباته وأمرت بالتهميش على الصك والسجل. وبالله التوفيق ، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١١/٩/١٤٣٤ هـ الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلاعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤٢٥٩٨٩٤ وتاريخ ٤/٧/١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى (أصالة ووكالة) ضد مؤسسة والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلته مراعاة التتييه المرفق بالمعاملة. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٠٣٧٥١ تاريخه: ٢٣/٨/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٦٨٧٩٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٥١١٢٦٥١ تاريخه: ١١/١/١٤٣٥هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة بأجرة عين - سماع الدعوى غيابياً لتبلغ المدعى عليه لشخصه - إثبات الطلب بموجب سند لأمر ويمين الاستظهار - تخلف المدعى عليه عن الحضور يعد نكولاً عن الجواب - الحكم بدفع أجرة العين.

السَّندُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. المادة رقم ١/٥٥ من نظام المرافعات الشرعية.
٢. المادة ٤/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية.
٣. المادة ١٧٨ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه استأجر منه شقة لمدة سنتين بأجرة سنوية قدرها أربعة عشر ألف ريال سدد منها المدعى عليه مبلغاً وقدره أحد عشر ألفاً وثلاثمائة ريال وتبقى عليه في ذمته مبلغ حال قدره ستة عشر ألفاً وسبعمائة ريال ويطلب بإلزامه بسداد المبلغ المدعى به حالاً ، سمعت الدعوى لغياب المدعى عليه لتبلغه لشخصه ، استناداً للمادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية ، بينة المدعى سند لأمر يتضمن وفق ما جاء في الدعوى ، حلف المدعى يمين الاستظهار

على صحة دعواه بعد طلبها منه، وبما أن تخلف المدعى عليه عن الحضور مع تبليغه يعد نكولاً عن الجواب، ولأن المدعى حلف اليمين على دعواه ونفي استلامه المبلغ المدعى به، صدر الحكم على المدعى عليه بدفع المبلغ، الحكم في حق المدعى عليه حضوري، استناداً للمادة ١/٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته، قنع المدعى بالحكم، تبليغ المدعى عليه بالحكم استناداً للمادة ٤/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نصُّ الحُكْمِ ، إعلَامُ الحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة الجزائية بالطائف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بالطائف برقم ٣٤٢٦٨٧٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٤١٣٥٢٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٢ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٨/٢٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة وفيها حضر المدعى سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بعذر لتخلفه عن الموعد وقد وردتنا إفادة محضري الخصوم برقم (٨٤٦) في ١٤٣٤/٧/٢ هـ المتضمنة (أنه تم إبلاغ المدعى عليه شخصياً بموعد الجلسة ووقع على ذلك) وبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحها التنفيذية قررت سماع هذه الدعوى بغياب المدعى عليه فسألت المدعى عن دعواه فادعى ضد الغائب عن مجلس الحكم قائلاً في تحرير دعواه لقد أجرت المدعى

عليه شقة في عمارتي بتاريخ ٢٠/٦/١٤٣٢هـ لمدة سنتين بأجرة سنوية قدرها (١٤٠٠٠) أربعة عشر ألف ريال وسدد لي من ذلك (١١٣٠٠) إحدى عشر ألفاً وثلاثمائة ريال وبقي لي في ذمته مبلغ حال قدره (١٦٧٠٠) ستة عشر ألفاً وسبعمائة ريال أطلب إلزامه بدفع المبلغ المتبقي لي في ذمته حالاً هذه دعواي فطلبت من المدعي البينة على دعواه فأبرز سنداً لأمر صادرة من محافظة الطائف برقم (١) في ٤/٦/١٤٣٤هـ ويتضمن وفق ما جاء في الدعوى وعليه توقيع ذكر المدعي أنه يعود للمدعى عليه وقد جرى إرفاق صورة منه بالمعاملة فطلبت من المدعي يمين الاستظهار على دعواه وأن المبلغ الذي يطالب به حال في ذمة المدعى عليه ولم يدفعه له حتى الآن ، فاستعد بذلك بعد تذكيره بعظم اليمين الغموس وخطورتها ثم حلف قائلاً (والله العظيم الذي لا إله إلا هو أنني أجرت المدعى عليه شقة في عمارتي الواقعة بحي لمدة سنتين بأجرة سنوية قدرها بمبلغ قدره (١٤٠٠٠) أربعة عشر ألف ريال وبقي لي في ذمته من أجرة السنتين (١٦٧٠٠) ستة عشر ألفاً وسبعمائة ريال وهو حال في ذمته ولم يدفع لي هذا المبلغ حتى الان) هكذا حلف فبعد سماعي للدعوى والاطلاع على أوراق المعاملة ، ولأن المدعي حلف يمين الاستظهار على دعواه ونفي استلامه للمبلغ الذي يطالب به ولأن المدعى عليه قد تبلى شخصياً بموعد هذه الجلسة ولم يحضر ولأن تخلفه عن موعد هذه الجلسة يعد نكولاً عن الجواب والناكل يقضى عليه بالنكول ، وحيث نصت المادة رقم ١/٥٥ من نظام المرافعات على أنه إذا تبلى المدعى عليه شخصياً بموعد الجلسة ولم يحضر فيعد الحكم في حقه حضورياً سواءً كان غيابه قبل قفل

باب المرافعة ، أم بعده ، ، لهذا كله فقد حكمت على المدعى عليه أن يدفع للمدعى المبلغ المدعى به حالا وقدره (١٦٧٠٠) ستة عشر ألفا وسبعمائة ريال ، وبعرضه على المدعى قرر قناعته به ، وقررت بعث نسخة من صك الحكم للمدعى عليه لتقديم لائحته الاعتراضية إذا لم يقتنع بالحكم خلال المدة المقررة نظاماً وهي ثلاثون يوماً من تاريخ التبليغ حسب المادة ١٧٦/٤ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية ، وإذا مضت مدة الاعتراض ولم يقدم اعتراضه سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية حسب المادة ١٧٨ من نظام المرافعات الشرعية ، كما أن الحكم يعد حضورياً في حق المدعى عليه حسب المادة ١/٥٥ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٣/٠٨/١٤٣٤ هـ الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بالطائف برقم ٣٤/١٤١٣٥٢٤ وتاريخ ٠١/٠١/١٤٣٥ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ بالمحكمة العامة الجزائية بالطائف والمسجل بعدد ٣٤٣٠٣٧٥١ وتاريخ ٢٣/٠٨/١٤٣٤ هـ والمتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧٦٤٦٤ تاريخُهُ: ١٤٣٤/٧/٢٣ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٥٢٤٩٦
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٩٧٤١٧ تاريخه: ١٤٣٤/٨/١٥ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء العقار بالأخطار كطلب اصلي والزام بأجرة يومية
 كطلب عارض - حصول تفريط موجب للخسارة من قبل المدعى
 عليه - الحكم بالإخلاء في الطلب الأصيل واستبقاء الطلب العارض
 حتى توفر مسوغات البت فيه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله تعالى «يا أيها الذين امنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم»
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم «إنما البيع عن تراض».
- ٣- قال المرداوي رحمه الله «وظيفة الناظر: حفظ الوقف والعمارة والإيجار والزراعة والمخاصمة فيه وتحصيل ريعه من تأجيره أو زرعه أو ثمره والاجتهاد في تنميته وصرفه في جهاته من عمارة وإصلاح وإعطاء مستحقة ونحو ذلك» الإنصاف ٦٨/٧
- ٤- المادة (٨١) من نظام المرافعات الشرعية .
- ٥- المادة (٧٢) من نظام التنفيذ .

ملخص القضية

ادعى مندوب إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة بموجب خطاب تفويض ضد المدعى عليه أن المدعى عليه قد استأجر من إدارة الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة محلاً من عمارة وقف مسجد ... بموجب عقد محرر لمدة سنة قابلة للتجديد ما لم يخطر احد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في ذلك بخطاب مسجل قبل نهايته بشهرين وقد تجدد العقد لأربعة أعوام وتم إبلاغه بعدم الرغبة في تجديد العقد في نهاية السنة الأخيرة بخطاب الإدارة الموجه لصندوق بريد المدعى عليه ورفض المدعى عليه تسليم المحل للإدارة وطلب المدعى الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه للإدارة بعد تصفية الكهرباء وهذا هو الطلب الأصلي وثانياً إلزام المدعى عليه بدفع أجرة يومية للعقار من تاريخ ١/١/١٤٣٤ هـ وحتى تاريخ تسليم العقار للإدارة ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على العقد والاستئجار والمدة ومقدار الأجرة وانكر تلقيه خطاب عدم التجديد من الإدارة المدعية ، تم طلب البينة من المدعى فأجاب بان الإدارة بعثت بخطاب للمدعى عليه على صندوق بريده المشار إليه في العقد وقد تم استلامه من قبل البريد الرسمي بموجب كشف التسليم المرفق بالمعاملة ، تلقى ناظر القضية خطاباً من البريد يفيد أن إرسالية إدارة الأوقاف ثم إيداعها في صندوق بريد المدعى عليه ومكثت لمدة شهر ولم يراجع المدعى عليه لاستلامها فتم تسليمها لمندوب إدارة الأوقاف حسب المتبع ، تم الرجوع إلى العقد بين الطرفين فوجد أن بيانات المدعى عليه قد سجلت في الصفحة الأولى وتتضمن اسمه

ورقم هويته ورقم هاتفه وصندوق بريده، وصادق على ذلك المدعى عليه، بناء على ما تقدم وحيث تبين أن خطاب طلب الإخلاء قد تم إيداعه في صندوق بريد المدعى عليه والذي جعله بموجب العقد عنواناً مختاراً من قبله وعدم استلامه مع ثبوت إيداعه في الصندوق غير وجيه لأنه لو صح فإنه تفريط من المدعى عليه يوجب لخسارته ولم يثبت تفريط الإدارة المدعية ولذلك ولما جاء في المادة ٨١ من نظام المرافعات الشرعية وحيث توفرت مسوغات البت في الطلب الأصلي ومراعاة لسرعة البت في القضية فقد صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء المحل موطن الدعوى حالاً وتسليمه للإدارة المدعية وفى حال امتناع المدعى عليه أو تغيبه فينفذ الحكم وفق المادة (٧٢) من نظام التنفيذ المنظمة لذلك، واستبقاء الحكم بإلزام المدعى عليه بالأجرة لحين توفر مسوغات البت فيه، قتع ممثل الإدارة المدعية بالحكم، قرر المدعى عليه عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالموافقة على الحكم بالأكثرية .

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فلدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٣٤٥٢٤٩٦ في ٢٠٢/٠٢/١٤٣٤هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤٢٦٠٠٩٨ وتاريخ ٢٠٢/٠٢/١٤٣٤هـ ففي هذا اليوم الأحد الموافق ١٥/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحاً وفيها حضر سعودي بالسجل المدني رقم بصفته مندوب الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة بموجب خطاب

التفويض رقم ١١/١٦٠٧ في ١١/٠٥/٠٩ هـ ١٤٢٩ وادعى ضد سعودي بالسجل المدني رقم قائلاً في تقرير دعواه ضده : إن المدعى عليه استأجر من إدارة الأوقاف بمكة المكرمة المحل رقم (٢) من عمارة وقف مسجد ... بموجب عقد محرر بينهما مؤرخ في ٠٧/٠٣/٠٩ هـ ١٤٢٩ لمدة سنة ابتداء من ٠١/٠١/٠٩ هـ ١٤٢٩ قابلة للتجديد لمدة أخرى مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في ذلك بخطاب مستقل بأجرة سنوية قدرها خمسة عشر ألف ريال وقد تجدد العقد معه للأعوام التالية ١٤٣٠ و ١٤٣١ و ١٤٣٢ و ١٤٣٣ و أبلغ بعدم الرغبة في تجديد العقد الذي ينتهي في نهاية ١٤٣٣ هـ بخطاب الإدارة رقم ٦/٣٢٤١ في ٢١/١٠/١٤٣٣ هـ ورفض المدعى عليه تسليم الدكان حتى تاريخه لذا ؛ أطلب ما يلي : أولاً : الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه لإدارة الأوقاف بمكة المكرمة بعد تصفية الكهرباء وهو طلبي الأصلي . ثانياً : إلزام المدعى عليه بدفع أجرة يومية للعقار مقدارها (١٣٩ ريال) مائة وتسعة وثلاثون ريال من ٠١/٠١/١٤٣٤ هـ وحتى تسليم العقار هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله : ما ذكره المدعي في دعواه من ناحية العقد والاستئجار والعقد والمدة ومقدار الأجرة فصحيح وما ذكره من إبلاغي بعدم التجديد في ٢١/١٠/١٤٣٣ هـ فغير صحيح فلم يصلني من إدارة الأوقاف ما يفيد ذلك وأطلب رد دعواه نظراً لسريان العقد وتجده لعام ١٤٣٤ هـ هكذا أجاب وبسؤال المدعي عن البيئة على دعواه أجاب : بأن الإدارة قد بعثت خطاباً للمدعى عليه برقم ٦/٣٢٤١ في ٢١/١٠/١٤٣٣ هـ وقد استلم من قبل البريد الرسمي في ٢٢/١٠/١٤٣٣ هـ بموجب كشف التسليم المرفق بالمعاملة

على صندوق بريد المدعى عليه رقم مكة هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه عن رقم صندوق بريده أجاب بأن رقم صندوق بريده هو مكة هكذا أجاب عند ذلك طلبت من المدعى العقد فأبرز العقد الموقع من قبل المدعى عليه في ٠٧/٠٣/١٤٢٩هـ وبالإطلاع عليه وجد أنه يتضمن تأجير وزارة الأوقاف المدعى عليه الدكان رقم (٢) من وقف مسجد ... بأجرة سنوية مقدارها خمسة عشر ألف ريال وقد نصت الفقرة الأولى من المادة الثانية من العقد على: ((مدة الإيجار سنة تبدأ من ٠١/٠١/١٤٢٩هـ وهذه المدة قابلة للتجديد لمدد أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في ذلك بخطاب مسجل قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد)) وحيث الأمر ما ذكر فقد قررت الكتابة للبريد السعودي بمكة المكرمة للإفادة عن الإرسالية وما تم بشأنها ثم في يوم السبت الموافق ١٥/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة لدى فضيلة القائم بعمل القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة في تمام الساعة التاسعة والنصف صباحاً وقد وردنا الجواب على خطابنا رقم ٣٤٧٢٨٠٥٩ وتاريخ ٢٣/٠٢/١٤٣٤هـ بموجب خطاب مدير البريد الرسمي بالعاصمة المقدسة رقم ١٢١/ر وتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ المقيد بهذه المحكمة برقم ٣٤٨٠٣١٤١ وتاريخ ٠٢/٠٤/١٤٣٤هـ المتضمن ((نفيدكم بأن الخطاب تم إيداعه في صندوق المذكور من تاريخ ٢٨/١٠/١٤٣٣هـ إلى ٢٩/١١/١٤٣٣هـ وحسب ما هو متبع مكوث المادة في الصندوق لمدة شهر حيث إن المذكور لم يقوم بمراجعة صندوقه خلال هذه الفترة ومن ذلك تم تسليمها إلى مندوب فرع وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف بمكة بتاريخ ٠١/١٢/١٤٣٣هـ))

ثم في يوم الأحد الموافق ٢٣/٠٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحاً وفيها حضر الطرفان وبالرجوع للعقد المنوه عنه بعاليه وجد أن بيانات المدعى عليه قد سجلت في الصفحة الأولى من العقد وتتضمن اسمه كاملاً ورقم هويته ورقم هاتفه وعنوان صندوق بريده وهو (...) مكة، وصادق على ذلك المدعى عليه. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث طلب جهة الإدارة المدعية إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار الموصوف في الدعوى ودفع الأجرة، وبعد الاطلاع على العقد والذي صادق عليه المدعى عليه والمتضمن في الفقرة الأولى من المادة الثانية من العقد أنه ((مدة الإيجار سنة تبدأ من ٠١/٠١/١٤٢٩هـ وهذه المدة قابلة للتجديد لمدد أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة في ذلك بخطاب مسجل قبل شهرين على الأقل من تاريخ انتهاء مدة العقد)) وحيث تبين أن خطاب طلب الإخلاء قد أودع بتاريخ ٢٨/١٠/١٤٣٣هـ في صندوق بريد المدعى عليه والذي جعله بموجب العقد عنواناً مختاراً من قبله، لتلقي الإخطارات فيه وذلك حسب خطاب مدير البريد الرسمي بالعاصمة المقدسة رقم ١٢١/ر وتاريخ ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ المقيّد بهذه المحكمة برقم ٣٤٨٠٣١٤١ وتاريخ ٠٢/٠٤/١٤٣٤هـ، المرصود مضمونه بعاليه، وحيث إن ما دفع به المدعى عليه من عدم استلامه للخطاب مع ثبوت إيداعه في صندوق بريده غير متوجه؛ لأنه لو صح فإنه تفريط منه موجب لخسارته، سيما والثابت من الأوراق عدم تفريط الجهة المدعية بإبلاغ المدعى عليه على عنوانه المختار بعدم الرغبة في التجديد لسنة أخرى إنفاذاً لمقتضيات العقد المحرر بين المتداعيين، وحيث أن الجهة المدعية لها حق التصرف

بالمنفعة بالأحظ لجهة الوقف باعتبارها ناظرة على الأوقاف الخيرية بمكة ، والتأجير وتنمية الوقف من وظيفة الناظر، قال المرداوي -رحمه الله-: ((وظيفة الناظر: حفظ الوقف والعمارة، والإيجار والزراعة والمخاضة فيه، وتحصيل ريعه من تأجيره أو زرعه أو ثمره، والاجتهاد في تنميته، وصرفه في جهاته من عمارة وإصلاح، وإعطاء مستحقه ونحو ذلك)) [الإنصاف ٦٨/٧]، والأصل إطلاق تصرفها في منفعتها، وقد رغبت الإخلاء تحقيقاً لمصلحة الوقف والحق لا يعدوها، ولكون أحظ أركان العقود هو الرضا لقوله تعالى: ((يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراضٍ منكم)) وقوله صلى الله عليه وسلم: ((إنما البيع عن تراضٍ))، واستناداً للمادة (٨١) من نظام المرافعات الشرعية التي نصت على أنه ((تحكم المحكمة في موضوع الطلبات العارضة مع الدعوى الأصلية كلما أمكن ذلك ، وإلا استبقت الطلب العارض للحكم فيه بعد تحقيقه)) وحيث توفر مسوغات البت في الطلب الأصلي المقدم من الجهة المدعية، ومراعاة لسرعة البت في القضية ، فلما سبق كله فقد قررت يلي: أولاً: حكمت بإلزام المدعى عليه بإخلاء المحل رقم (٢) من عمارة وقف مسجد موضع الدعوى حالاً ، وتسليمه لإدارة الأوقاف بمكة المكرمة، وفي حالة امتناعه أو تغييره فينفذ الحكم طبقاً للمادة (٧٢) من نظام التنفيذ المنظمة لذلك. ثانياً: قررت استبقاء الحكم في طلب المدعية إدارة الأوقاف الثاني وهو إلزام المدعى عليه بأجرة المحل حين توفر مسوغات البت فيه. هذا ما حكمت به وبإعلان الحكم قرر ممثل الجهة المدعية قناعته بالحكم، وقرر المدعى عليه عدمها وطلب

استئنافه بلائحة فجرى تسليمه بنسخه من الصك في نفس اليوم وإفهامه بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً اعتباراً من تاريخ هذا اليوم وبأنه إذا لم يتقدم بلائحة اعتراضية خلالها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية ، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم حرر في ٢٣/٠٧/١٤٣٤ هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الاربعاء الموافق ١٦/٠٩/١٤٣٤ هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤٢٦٠٠٩٨ وتاريخ ٣٠/٠٨/١٤٣٤ هـ والمقيدة بأساس هذه المحكمة رقم ٣٤٢٦٠٠٩٨ وتاريخ ٠٧/٠٩/١٤٣٤ هـ المرفق بها القرار الصادر من الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤٢٩٧٤١٧ وتاريخ ١٥/٠٨/١٤٣٤ هـ والمدون على ظهر الصك المتضمن الموافقة على الحكم بالأكثرية لذا جرى تحرير ذلك وإحاقه حتى لا يخفى وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم حرر في ١٦/٠٩/١٤٣٤ هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد (٣٤٢٧٦٤٦٤) وتاريخ ٢٣/٧/١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى مندوب الأوقاف والمساجد بمكة المكرمة ضد والمحكوم فيه بما دون بباطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٨٥٠٥٠ تاريخه: ١٤٢٤/٨/١ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٥٥٠٤٥٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٣٦٨٦٤ تاريخه: ١٤٢٤/١٠/٢١ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار لعدم سداد الأجرة - وجوب الوفاء بالعقود -
 دفع المدعى عليه بإقراض المدعي ولم يثبت ذلك - حلف اليمين
 على نفي الدفع - الحكم بإخلاء العقار - إقرار المدعي باستلام
 العقار خالياً من الشواغل .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- قوله تعالى «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود»
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»
- ٣- قوله صلى الله عليه وسلم «البينة على المدعى واليمين على من أنكر»

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

دعوى المدعى وكالة ضد المدعى عليه ومضمون الدعوى أن المدعى عليه قد استأجر من المدعى أصالة عقاراً لمدة تبدأ من ١٤٢٧/٨/١ هـ إلى ١٤٣٤/٨/١ هـ بأجرة سنوية قدرها عشرة آلاف ريال وان المدعى عليه قد خالف العقد بتخلفه عن سداد الإيجار من ١٤٣١/٨/٢٨ هـ وطلب المدعى وكالة إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وقرر أن المدعى أصالة قد أخذ منه قرضاً قدرة خمسون ألف ريال بعد استلام الأجرة عام ١٤٣٠ هـ

وعندما طالبه بالقرض سلمه عشرة آلاف ريال والباقي ذكر انه سوف يحسمها من الأجرة ولذا فقد طلب المدعى عليه صرف النظر عن الدعوى، أجاب المدعى وكالة عن دعوى القرض بالإنكار، قرر المدعى عليه عدم وجود بينة على دعوى القرض وطلب يمين المدعى أصالة، حضر المدعى أصالة وحلف اليمين على عدم استلام الأجرة الأعوام ١٤٣٢ و ١٤٣٣ و ١٤٣٤ هـ وان دعوى القرض غير صحيحة، جرى الاطلاع على العقد بين الطرفين - وللأسباب المرصودة في نص القضية ولقوله تعالى ((يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود)) صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى خاليا من الشواغل، قرر المدعى عليه عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالمصادقة على الحكم، قرر المدعى استلامه للعقار خاليا من الشواغل.

نصُّ الحُكْمِ ، إعلَامُ الحُكْمِ

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 ٣٣٥٥٠٤٥٧ وتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦١٤٨٤٠ وتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٣٣هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ٢٠/٠١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف لسماع دعوى ضد سجل مدني رقم بخصوص دعوى إخلاء عقار من مستأجر حاضر ، وفيها حضر المدعى عليه ولم يحضر المدعي ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بعذر تقبله المحكمة وقد انتهى الوقت المحدد لنظر الدعوى والمقرر

الساعة الثامنة وعليه تم شطب الدعوى للمرة الأولى حسب التعليمات والبيان جرى تحريره. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٠/٠١/١٤٣٤ هـ 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 ٣٣٥٥٠٤٥٧ وتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦١٤٨٤٠ وتاريخ ٢٧/٠٨/١٤٣٣ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة رقم ٣٣٣٤٧١٧٨ والمخولة له حق المرافعة والمدافعة.. الخ وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قال إن المدعى عليه استأجر من موكلي العقار الواقع في وادي..... لمدة تبدأ من ١/٨/١٤٢٧ هـ إلى ١/٨/١٤٢٤ هـ بأجرة سنوية مقدارها (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال بموجب العقد الصادر من مكتب ... برقم وتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧ هـ وقد تخلف المدعى عليه عن سداد الأجرة من تاريخ ٢٨/٨/١٤٣١ هـ حتى الآن ولمخالفته للعقد أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه قال ما ذكره المدعي وكالة من أنني استأجرت العقار المذكور المدة المذكورة بالأجرة كذلك المذكورة فصحيح وقد أقترض مني مبلغًا ومقداره (٥٠٠٠٠) خمسون ألف ريال بعد استلامه لأجرة عام ١٤٣٠ هـ وعندما طالبته به أعطاني (١٠٠٠٠) عشرة آلاف ريال والباقي ذكر أنه سوف يحسمها من الأجرة أطلب صرف النظر عن دعواه

وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال الصحيح ما ذكرت وبسؤال المدعى عليه البينة على ما ذكر قال أطلب مهلة لإحضارها عليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى عليه عن بينته التي طلب مهلة لإحضارها قال إن المدعى هو من الشهود كما أنه منع بقية الشهود من الحضور ولكن لدي شاهد يدعى ... وهو لا يستطيع الحضور اليوم وأطلب مهلة لإحضاره هكذا أجاب فقال المدعى إنني تضررت كثيرا من بقاءه في ملكي وأطلب الحكم عليه بإخلاء العقار وعند وصول القضية لهذا الحد رفعت الجلسة مع إعلامهما الحضور يوم غد الساعة الواحد ظهرا إجابة لطلب المدعى عليه لإحضار بينته التي ذكر مع إفهامه بأن هذه هي المهلة الأخيرة وفي الموعد المحدد

الحمد لله وحده وبعد فبعد طباعة الضبط رفض المدعى عليه التوقيع عليه فقد جرى إعداد هذه المحضر بشهادة كاتبه وللبيان جرى تحريره وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢١/٥/١٤٣٤هـ

حضر الطرفان فسألت المدعى عليه عن بينته فقال بعد أن خرجت من الجلسة اتصلت بالشاهد فإذا به قد انقلب علي فبينتي قد حال خصمي بيني وبينها فأفهمته بأن له يمين المدعى على نفي دعواه فقال اطلب يمينه فجرى عرض ذلك على المدعى وكالة فقال أطلب مهلة لعرض ذلك على موكلي وإحضاره لأداء اليمين ففهم فأجبتة لطلبه وعليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وحضر لحضوره المدعى عليه وقال المدعى أصالة لا مانع لدي من أداء اليمين على نفي دعوى المدعى

عليه فجرى بيان عاقبة اليمين الكاذبة فحلف بعد إذني له قائلًا
والله العظيم إنني لم أستلم من المدعى عليه أجرة عام ١٤٣٢ هـ وعام
١٤٣٣ هـ وعام ١٤٣٤ هـ ولم أقترض منه شيئًا والله العظيم هكذا
حلف فبذلك جرى الإطلاع على العقد الصادر من مكتب ... برقم
٥٩ وتاريخ ١٥/٤/١٤٢٧ هـ والمتضمن المستأجر المؤجر العقار الواقع
في حي ... شارع ... الشقة الواقعة بالدور الأرضي الأجرة عشرة
آلاف كما تضمن البند الخامس منه « على المستأجر دفع الأجرة
واستهلاك الماء والكهرباء في أول كل شهر أو في أول كل سنة إذا
كان الإيجار سنويًا » وبعرضه على الطرفين صادقًا عليه فبناءً على
ما تقدم من الدعوى والإجابة ويمين المدعى وما جرى الإطلاع عليه
ولقوله تعالى « يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود » ولقوله صلى الله
عليه وسلم « المسلمون على شروطهم » ولقوله صلى الله عليه وسلم
« البينة على المدعى واليمين على من أنكر » ولجميع ما ذكر بعالية
فقد حكمت على المدعى عليه بإخلاء العقار الموصوف في الدعوى
وتسليمه للمدعى خاليًا من الشواغل وبعرضه على الطرفين قرر
المدعى عليه عدم القناعة واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فأفهمته
بتعليمات الاستئناف وأن عليه تقديم اللائحة الاعتراضية خلال مدة
أقصاها ثلاثون يومًا من تاريخ صدور الحكم فإذا انتهت المدة ولم
يتقدم بلائحته الاعتراضية يسقط حقه في الاستئناف ويكون
الحكم قد اكتسب الصفة القطعية ففهم ذلك وبالله التوفيق
وصلى الله عليه وسلم حرر في ١/٨/١٤٣٤ هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد جرى تسليم المدعى عليه نسخة الحكم
وأفهمته بأن المدة الاعتراضية تبدأ من ١/٨/١٤٣٤ هـ وإذا انتهت المدة

الاعتراضية بمرور ثلاثين يوماً فيسقط حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم الصفة القطعية ففهم ذلك وللبيان جرى تحريره وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .
حرر في ١٤٣٤/٨/١ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ١٠/١/١٤٣٥ هـ حضر المدعيسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وقرر وهو بكامل أهليته المعتبرة شرعاً استلامه للعقار محل النزاع خالياً من الشواغل عليه فقد ثبت لدي هذا الإقرار وبه تكون القضية منتهية وللبيان جرى تحريره وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٠/١/١٤٣٥ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٦١٤٨٤٠ وتاريخ ١٥/٩/١٤٣٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٢٨٥٠٥٠ وتاريخ ١/٨/١٤٣٤ هـ والمتضمن دعوى..... ضد..... والمحكوم فيه بما دون باطنه .

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ، ،

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٣٠١٢٠٧ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢١ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٢٤٧٩٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٥١٢٥٨ تاريخه: ١٤٣٤/١١/٥ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة- امتناع المدعى عليه عن دفع الأجرة وتجديد العقد- طلب إخلاء العقار- شهادة شاهدين عدل- وجوب الوفاء بالعقود - تغييب المدعى عليه واستتاره عن الأنظار يضعف جانبه - حكم بإخلاء العقار- الغائب على حجته متى حضر .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قوله تعالى { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ }
٢. قوله صلى الله عليه وسلم ((لا ضرر ولا ضرار))
٣. ما قرره جمع من أهل العلم من جواز الحكم على الغائب المستتر عن الأنظار

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بالوكالة ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم والذي تعذر إبلاغه بالطرق الرسمية ولذا تقرر سماع الدعوى غيابياً ومضمون الدعوى أن المدعى عليه استأجر كامل الدار أرضاً وبناءً الموصوفة في ضبط القضية من موكله المدعي من قرابة العشرين عاماً ولكنه في الخمس السنوات الأخيرة لم يسلم شيئاً من الأجرة ويرفض تجديد العقد وطلب المدعي وكالة الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار، احضر المدعي وكالة بينة موصلة وهما

شاهدان تم تعديلهما شرعاً شهدا بصحة الدعوى، تم الاطلاع على صك ملكية العقار فوجده ناظر القضية يتضمن ما ذكره المدعي في دعواه، بناءً على ما تقدم ولقوله تعالى {يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ} وقوله صلى الله عليه وسلم ((لا ضرر ولا ضرار)) ولقول جمع من أهل العلم من جواز الحكم على الغائب المستتر عن الأنظار ولكون تغيب المدعى عليه واستتاره عن الأنظار يضعف جانبه فقد صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى والغائب على حجته إذا حضر، تم إرسال نسخة من الصك للمدعى عليه، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالموافقة على الحكم والغائب على حجته إذا حضر.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

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 ٣٤٢٢٤٧٩٤ وتاريخ ١٥/٠٥/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١١٩٢٣٨١ وتاريخ ١٥/٠٥/١٤٣٤هـ ففي يوم الأحد الموافق ٠٧/٠٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بصفته وكيلًا عنسعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم في ٠٨/٠٤/١٤٣٢هـ المخولة له فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار ولم يحضر المدعى عليه وقد وردتنا إفادة محضر الخصوم رقم ٣٣١٦٧٦٩٧٦

في ١٠/٠٩/١٤٣٣هـ للجلسة المؤرخة في ٢٥/١٠/١٤٣٣هـ المتضمنة (تم الوصول إلى العنوان ولم نجد من يرد علينا لأكثر من مرة) كما سبق وأن جرت الكتابة لسعادة مدير شعبة أمن المحاكم الشرعية برقم ٣٤٥٤٢٢٠٧ في ٠٢/٠٣/١٤٣٤هـ للبحث عن المدعى عليه وإحضاره بالقوة الجبرية مخفورا في أقرب وقت فور دنا خطابهم رقم في ١٣/٠٥/١٤٣٤هـ المتضمن مانصه (تم البحث والتحري عن المذكور من قبل أفراد وحدة البحث واتضح أنه غير متواجد بمنزله وتم وضع الخفارة السرية على منزله طيلة الفترة الماضية ولم يشاهد المذكور) عليه فقد قررت السير في نظر الدعوى غيابيا وبسؤال المدعى وكالة عن دعواه ادعى قائلًا إن المدعى عليه استأجر كامل الدار أرضا وبناء الكائنة ب..... بحارةالمشتملة على ثلاثة أدوار كل دور غرفتين المملوك لموكلتي بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة رقم في ٠٣/٠٢/١٣٩٤هـ حيث إن المدعى عليه مستأجر لهذا العقار من قرابة عشرين عاما إلا أنه في الخمس سنوات الأخيرة لم يدفع شيئا من الأجرة ويرفض تجديد العقد أطلب الحكم عليه بإخلاء العقار المذكور وبسؤاله عن بينته أحضر للشهادة كل منسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وبطلب الشهادة منهما شهد كل واحد بمفرده قائلًا أشهد بالله العظيم أن المدعى عليه الغائب مستأجر للعقار المملوك للمدعية أصالة المذكور في الدعوى وذلك طيلة عشرين عاما ولم يدفع أجرة الخمس السنوات الأخيرة ويرفض المواجهة أو تجديد عقد الإيجار هكذا شهدا ثم جرى تزكية

الشاهدين المذكورين من قبل كل منسعودى الجنسية بموجب السجل المدنى رقم..... و..... سعودى الجنسية بموجب السجل المدنى رقم..... وبسؤال المدعى هل لديه مزيد بينة قال لا وبطلب صك الملكية منه أبرز الصك رقم في ٠٣/٠٢/١٣٩٤هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن ما ذكره المدعى وكالة في دعواه فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة والبينة ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ولما ذكره جمع من المحققين من جواز الحكم على الغائب المستتر عن الأنظار ولكون تغيب المدعى عليه واستتاره عن الأنظار يضعف جانبه لجميع ما سبق حكمت على المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى والغائب على حجته متى ما حضر وبعرض الحكم على المدعى وكالة قنع به فأمرت بإخراج صك بالحكم وإرسال نسخة منه للمدعى عليه لتبليغه به وإفهامه بأن عليه تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الاستلام وإلا فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .
حرر في ٠٧/٠٨/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ٢٣/١١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٣٥١٢٥٨ في ١٨/١١/١٤٣٤هـ مرفقا بها القرار رقم ٣٤٣٥١٢٥٨ في ٥/١١/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم والغائب على حجته متى حضر والله

الموفق قاضي استئناف توقيعه وختمه قاضي استئناف توقيعه وختمه
رئيس الدائرة توقيعه وختمه) لذا جرى تحريره حتى لا يخفى وبالله
التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر
في ١١/٢٣/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد : فقد جرى
مننا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة
الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم
الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي في المحكمة العامة بمكة
المكرمة المسجل بعدد ٣٤٣٠١٢٠٧ وتاريخ ٢١/٨/١٤٣٤هـ المتضمن
دعوى..... ضد المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة
الحكم وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم و الغائب على
حجته متى حضر. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد
وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٠٤٧٦٩ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٥٩٩٠٠٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٧٣٥٢ تاريخه: ١٤٣٤/١١/٢٧ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار لتغيير المالك - أسبقية شراء عقار - قرر المدعى عليه عدم وجود بينه - طلب إدخال من يصح اختصاصه «بائع العقار» - عدم قبول يمين المتداخل - الحكم بإخلاء العقار

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قوله صلى الله عليه وسلم « البينة على المدعى واليمين على من انكر »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

دعوى المدعى ضد المدعى عليه ومضمون الدعوى انه اشترى بيتاً شعبياً تم وصفه من مالكة السابق والمدعى عليه مستأجر لهذا البيت من مالكة السابق وانه طلب من المدعى عليه إخلاء العقار فرفض وطلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار فوراً ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى ودفع بأنه اشترى المنزل محل النزاع من مالكة السابق قبل شراء المدعى له ، طلب المدعى عليه إدخال المالك السابق ، طلب ناظر القضية من المدعى عليه البينة على أسبقية الشراء ، حضر المالك السابق وجري إفهام المدعى عليه بأن له يمين المالك السابق فرفض ، استعد المتداخل بأداء اليمين ، ثبت لدى ناظر القضية صحة الدعوى وحكم على المدعى عليه

إخلاء العقار ، وافهمه بأن له يمين المتداخل متى أراد ، قرر المدعى عليه عدم القناعة ، صدر قرار محكمة الاستئناف بمنطقة تبوك بالمصادقة على الحكم .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بتبوك وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بتبوك برقم ٣٣٥٩٩٠٠٨ وتاريخ ١٤/١٠/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٧٩٧٠٥١ وتاريخ ١٤/١٠/١٤٣٣ هـ ففى يوم السبت الموافق ٢٥/١٢/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... ، وادعى على الحاضر معه ،سوري الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم..... ، قائلاً في دعواه : إن هذا الحاضر معي مستأجرٌ للبيت الشعبي الواقع في حي الفيصلية بتبوك من مالكة السابق ، ثم اشتريتُ أنا هذا العقار في شهر ربيع الأول ، وسُجِّلَ صكه رقم ٣/٧٢ في ٢١/٧/١٤٣٣ هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بتبوك باسمي بتاريخ ٩/٩/١٤٣٣ هـ وطلبتُ من المدعى عليه أن يُخلي العقار فرفض ؛ لذا أطلب إلزامه بالإخلاء فوراً ، هذه دعواي . وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلاً : ما ذكره المدعى من أنني مستأجرٌ لهذا البيت من مالكة السابق فهذا صحيح ، والحاصل أنني طلبتُ من المالك السابق أن يبيعي هذا البيت محل النزاع فوعدني بذلك ، ولكن قال لي انتظر قليلاً فانتظرتُ ، وعندما علمتُ أنه عرض البيت للبيع حضرتُ عنده فطلبتُ منه أن يبيعي إياه فوعدني بذلك

وقال اصبر، ثم بعدها بفترة علمت أنه باعه فكلمت وطلبت منه أن يبيعي هذا البيت فاستعد بذلك ، ثم بعدها بفترة تفاجأت بأن المدعي قد اشتراه وسجل صكه باسمه وأنا أولى من المدعي بهذا البيت لأنني مستأجر قديم وقيمت بإصلاحات كثيرة في هذا البيت وأفهمت المالكين السابقين بالاستعداد للشراء وسلمت للمكتب قيمة البيت وطلبوا مني أن أحضر عندهم من الغد من أجل كتابة العقد ؛ علما أنني أريد شراء البيت وتسجيله باسم ابنتي التي تحمل الجنسية السعودية لذا لن أخلي هذا البيت . هكذا قرر. وبعرض ذلك على المدعي قال : الصحيح ما ذكرت ، والمدعى عليه يعد المالك بالشراء لكن لم يحصل بينهما بيع ، هذه إجابتي . فسألت المدعى عليه هل حصل بينك وبين المالك بيع ؟ فقال : نعم حصل بيني وبينه بيع واتفقنا شفويا بمبلغ قدره مائتان وثلاثون ألف ريال . هكذا قرر. فسألته البيّنة على ذلك فوعد بها . وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ، وبسؤال المدعى عليه البيّنة التي وعد بها ؟ قال : ليس لديّ بيّنة ، وأنا طلبت المالك السابق للحضور هذه الجلسة فرفض ، وأطلب حضوره وإن أنكر فأطلب يمينه ، علماً أنّ وعدني ببيع هذا البيت لي لكن باعه. هكذا قرر. وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ، وبسؤال المدعى عليه عن البيّنة التي وعد بها قال : إن بيّنتي هو إن حضر صاحب البيت وأنكر فيحلف وإن حلف ، فلن أخرج ، لأنني صادق في كلامي ، وأنا لم أبحث عن لأنني اكتفيت بطلب المحكمة له وليس بيني وبينه أي تواصل وأقدم لكم مذكرة فيها إضافة لإجابتي السابقة . هكذا قرر. وبالإطلاع عليها وجدت أنّ بعضها قد ذكره في إجابته سابقاً والبعض الآخر ليس له علاقة

بهذا القضية ؛ وعليه رُفعت الجلسة لإدخال البائع بناءً على المادة (٧٦) من نظام المرافعات . وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ، وللعلم فإننا لم نتمكن من فتح الجلسة في موعدها المحدد سلفاً لكوني في إجازة اضطرارية . وحضر في هذه الجلسة من باع على المدعي وأشار المدعي عليه أنه حصل تفاوض بينهما على البيع وهو سعودي بالهوية الوطنية رقم ... ، وبسؤاله عما لديه ؟ قال : إني وجدت هذا البيت محل النزاع معروضاً للبيع في أحد المكاتب العقارية فاشتريته من مالكة وأخبرني أن الذي يسكن في هذا البيت له رغبة به وهو المدعي عليه فقلتُ خير إن شاء الله فاشتريتُ هذا البيت منه بأربعمائة ألف ريال ثم بعدها ذهبتُ بنفسي للمدعي عليه في هذا البيت وعرضتُ عليه البيت وكان هذا البيت مقام على أرض قد قسمت إلى جزئين جزء أقيم عليه هذا البيت محل النزاع والجزء الآخر أقيم عليه بيت آخر ، والحاصل أنني عرضتُ على المدعي عليه هذا البيت محل النزاع وقلتُ له إن رأس مالي فيه مائتي ألف ريال فبكم تريد أن تشتريه فقال إنه لا يساوي هذه القيمة ووضح لي أنه ليس له رغبة في شرائه ثم عرضته في مكتب العقاري وبعدها حضر المدعي ورغب في شراء البيت بمبلغ مائتين وأربعين ألف ريال فذهبتُ للمدعي عليه وأخبرته بأنه تقدم للبيت مشترٍ بمائتين وأربعين ألف ريال فقال إن هذا البيت لا يساوي هذه القيمة وأعرض عنه فطلبتُ منه أن يسمح للمشتري بمعاينة البيت فوافق على ذلك وحضرتُ أنا والمدعي ودخلنا عنده في هذا البيت وقام المدعي عليه بإطلاعنا على بعض أجزاء البيت وتفصيله ثم بعدها كتبتُ عقداً مع المدعي في مكتب ... وشهدنا على ذلك وكان ذلك بعد المغرب ولا أذكر أي

يوم ولا التاريخ ثم بعد العشاء استلمتُ من المدعى العربون وقدره ثمانون ألف ريال تقريباً ثم بعدها بيوم أو يومين اتصل بي موظف في مكتب وكنْتُ قد عرضت البيت قبل البيع عند عدة مكاتب وقال لي الموظف بأن المدعى عليه يرغب في شراء البيت فقلت إنني وقعت عقداً مع المدعى وإذا استجد أمر اتصلت بكم ثم أكمل لي المدعى بقية المبلغ وأنهيت إجراءات فرز الصك بالجزأين اللذين ذكرتهما لدى كتابة العدل ثم أفرغتُ للمدعى في ٩/٩/١٤٣٣ هـ علماً أنني عندما كنتُ أشاهد البيت ومعى المدعى والمدعى عليه كان المدعى عليه يبارك للمدعى البيع هذا ما لدي من إفادة . وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلاً : ما ذكره في إفادته بعضه صحيح وبعضه غير صحيح والصواب أن عندما أخبرني أنه اشترى هذا البيت والذي بجواره من مالكة بأربعمائة ألف ريال تفاوضتُ معه على أن أشتري هذا البيت محل النزاع بمائتين وسبعة وعشرين ألف ريال فوافق على ذلك ثم في صباح الغد وكان ذلك في شهر ربيع الأول من عام ١٤٣٣ هـ أحضرتُ معى كامل المبلغ ثم حضر عندي والمدعى ولما سألته عن سبب مجيء المدعى معه قال إن هذا يريد شراء البيت فقلت له ألم نتفق بالأمس على مائتين وسبعة وعشرين ألف ريال وأنا مستعد بتسليمها لك الآن فقال لي انظر في الموضوع وطلب مهلة للتفكير فذهبا ولم يحصل أني أطلعتهم على المنزل أو أدخلتهم فيه ثم علمت فيما بعد أنهما تبايعا على هذا المبلغ الذي اشتري به المدعى ، هذه إجابتي. وبعرضها على قال : الصحيح ما ذكرتُ ولم يحصل أن اتفقت مع المدعى عليه على أي شيء يتعلق بالبيع أو الشراء بل إنني لما أخبرته بأنه سيم مني بمائتين وأربعين

ألف ريال زهدني في البيت وقال إنه لا يساوي أي شيء وأوضح لي رغبته بعدم الشراء هذه إجابتي . فسألت المدعى عليه البينة على ما ذكر فقال : ليس لدي بينة ولم يكن معنا أحد. هكذا قرر. فسألت المتداخل أمستعدُّ بأداء اليمين على نفي ما ذكره المدعى عليه ؟ فقال: نعم ، فعرضتها على المدعى عليه فقال : لا أقبل بيمينه . هكذا قرر. وقد سبق لأن استفسرتُ عن سريان مفعول صك العقار محل النزاع والذي يحمل الرقم ٣/٧٢ في ١٤٣٣/٧/٢١ هـ بالنموذج المعد لذلك برقم ٣٤٧٩٠٧١٣ في ١٤٣٤/٤/١ هـ فوردني من فضيلة رئيس كتابة العدل الجواب بذات الرقم في ١٤٣٣/٤/١٧ هـ والمتضمن أن الصك ساري المفعول وليس على سجله أي شروحات تخل بصلاحيته ومسجل باسم ؛ فسألت المدعي عن العقد فقال ليس معي الآن وبناء على التعاقد الذي بيني وبين المدعى عليه نقل العقار باسمي هكذا قرر ، ومستعد بإرفاقه بالمعاملة. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولما جاء في إفادة المتداخل ولأن المدعى عليه قرر في إجابته ادعائه بأنه اشترى هذا البيت محل النزاع من مالكه قبل أن يبيعه على المدعي بمبلغ مائتين وسبعة وعشرين ألف ريال وأنكر ذلك المتداخل (.....) وقرر المدعى عليه عدم البينة التي تثبت صحة ما ادعاه ورفض يمين المتداخل بعد أن استعد بها ولقوله عليه الصلاة والسلام : (البينة على المدعي واليمين على من أنكر) حسنه البيهقي فقد ثبت لدي صحة دعوى المدعي وحكمتُ على المدعى عليه بأن يخلي العقار محل النزاع حالاً وأفهمته بأن له يمين المتداخل متى طلبها وبعرضه عليه لم يقنع به وطلب بعث الحكم إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه ووعد بتقديم لائحة اعتراضية

وأفهم بالمراجعة في يوم الأربعاء ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ لا ستلام صورة من صك الحكم وأفهم بأن له ثلاثين يوماً له أن يقدم اعتراضه على الحكم خلالها ويبدأ حسابها من التاريخ المشار إليه آنفاً وخُتمت هذه الجلسة الساعة العاشرة والنصف ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٨/٢٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد ، ففي يوم الخميس الموافق ١٤٣٥/٠١/٠٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة ، وفيها عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بتبوك ، بخطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٣١٧٩٧٠٥١ في ١٤٣٤/١٢/١٦ هـ وبرفقه القرار رقم ٣٤٣٧٢٣٥٢ في ١٤٣٤/١١/٢٧ هـ ، المتضمن المصادقة على الحكم مع التنبيه إلى إفهام المدعى عليه بأن له حق إقامة الدعوى في المطالبة بقيمة إصلاح البيت إن رغب في ذلك . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٥/٠١/٠٤ هـ

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد : فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة تبوك على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بتبوك برقم ٣٣١٧٩٧٠٥١ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢٣ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ وفقه الله برقم ٣٤٣٠٤٧٦٩ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ الخاص بدعوى.....ضد..... وبدراسة الصك وصورة ضبطه والمذكرة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه وأوراق المعاملة جرت المصادقة على الحكم مع التنبيه إلى إفهام المدعى عليه بأن له حق إقامة الدعوى في المطالبة بقيمة إصلاح البيت إن رغب في ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٢٤٧٥٩ تاريخُهُ: ٢٣/٩/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٦٣٨٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٥١١٤٢٨٠ تاريخه: ١٤/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة- مماطلة المدعى عليه في دفع الأجرة وتأجير العقار من
 الباطن- مخالفة شرط وعقد- عدم حضور المدعى عليه رغم
 التبليغ- شهادة الشهود العدول- يمين الاستظهار للمدعي- نكول
 المدعى عليه- إزالة ضرر- حكم بإخلاء العقار- الغائب على حجته
 متى حضر .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله صلى الله عليه وسلم « المسلمون على شروطهم »
- ٢- ما قرره الفقهاء من أن الضرر يزال .
- ٣- المادتين ١٢٢/٥٥ و ١٧٦ من نظام المرافقات الشرعية .

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم
 رغم تبليغه بالحضور فقرر ناظر القضية سماع الدعوى غيايبا وحرر
 المدعى وكالة دعواه ومضمونها أن المدعى عليه قد استأجر من
 موكله فيلا لمدة خمس سنوات بأجرة سنوية قدرها ثلاثون ألف
 ريال وقد سدد الدفعة الأولى مبلغا قدره خمسة عشر ألف ريال ولم
 يسدد باقي الأجرة وقد حل عليه من الأجرة خمس دفعات كما ان
 المدعى عليه قام بتأجير الفلا للعزاب بجوار سكن العوائل وبذلك

يكون خالف بندا من بنود العقد والذي ينص على أن المستأجر لا يؤجر على الغير إلا بإذن خطى من المؤجر ، بما أن المدعى عليه مماطل في تسديد الأجرة وخالف بندا من بنود العقد فقد تمت مطالبته بإخلاء الفلا فرفض ولذلك فإن المدعى وكالة يطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار ، تم طلب البينة من المدعى وكالة، أحضر المدعى وكالة وثيقة تملك موكله للفلا موطن الدعوى ، احضر المدعى وكالة شاهدين على صحة دعواه، حلف المدعى اليمين بعد تخويله بالله سبحانه وتعالى ، قرر ناظر القضية انه بما أن المدعى عليه قد تغيب عن حضور جلسات القضية رغم تبلفه بالجلسة الأولى لشخصه ولم يحضر ولم يقدم عذراً وأن ذلك يعد نكولاً عن الجواب على الدعوى وبما أن المدعى أقام البينة على دعواه في تأجير المدعى عليه للفلا من الباطن لمستأجرين عزاب وبذلك يكون خالف بنداً من بنود العقد المبرم وبما أن المدعى عليه اهمل العين المؤجرة حسب شهادة الشاهد الأول وأدى المدعى أصالة اليمين الشرعية فقد صدر الحكم بإخلاء الفلا الموصوف حالاً ، قرر ناظر القضية أنه سيتم بعث نسخة من الحكم للمدعى عليه وإفهامه بتعليمات الاعتراض ، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالمصادقة على الحكم.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة ففي هذا اليوم السبت ١٦/٢/٤٣٤هـ أفتتحت الجلسة الأولى الساعة التاسعة والنصف صباحاً وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٢٦٣٨٧ وتاريخ ١٧/٠١/٤٣٤هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٨٤٤٠ وتاريخ ١٧/٠١/٤٣٤هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه المواطن ولا من ينوب عنه وقد تم تبليغه لشخصه بموعد جلسة سابقة بتاريخ ٢/٢/٤٣٤هـ وفي يوم السبت وفي تمام الساعة التاسعة صباحاً وكنت منتدباً في وقتها إلى المحكمة العامة بمحافظة بيشة بموجب قرار معالي وزير العدل برقم ٢٢٣١٥ في ٢٦/١٢/٤٣٣هـ حسب إفادة محضر الخصوم في هذه المحكمة الموظف على ورقة التبليغ المؤرخة في ١٧/١/٤٣٤هـ وأما هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة التاسعة صباحاً موعداً لسماع الدعوى فقد وردنا إفادة رئيس محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة التبليغ المؤرخة في ٢/٢/٤٣٤هـ والمتضمن أن المعلم المذكور غائب بداية الأسبوع حسب إفادة مدير المدرسة هذا وقد قرر المدعي قائلاً أطلب تأجيل الجلسة لعل المدعى عليه يحضر في الجلسة القادمة هكذا أجاب وعليه أمرت برفع الجلسة إلى يوم الأحد ١٤/٤/٤٣٤هـ الساعة التاسعة والنصف هذا وفي يوم الأحد الموافق ٢١/٠٤/٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة صباحاً فتحت الجلسة الثانية وفيها حضر المواطن يحمل الهوية

الوطنية رقم الوكيل الشرعي عن المدعي بموجب صك الوكالة الصادرة كتابة عدل المدينة المنورة الأولى برقم ٣٤٤٤٧٥٢٥ في ١٣/٠٤/١٤٣٤هـ والمخول له في وكالته حق المرافعة وإقامة الدعوى والمدافعة وسماع الدعوى والرد عليها والإقرار والإنكار والإبراء وطلب اليمين وقبول الحكم والإعتراض عليه ولم يحضر المدعى عليه المواطن ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة التاسعة والنصف موعداً لسماع الدعوى ، هذا وقد وردنا إفادة رئيس قسم محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة التبليغ المؤرخة في ١٦/٠٢/١٤٣٤هـ والمتضمنة أن المدعى عليه متغيب منذ أسبوعين حسب إفادة مدير المدرسة وعليه قررت سماع الدعوى غيابياً هذا ، وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قرر قائلاً : أطلب إعطائي مهلة حتى أتمكن من الرجوع على موكلي وتحضير دعواه تحريراً دقيقاً . هكذا أجاب . وعليه أمرت برفع الجلسة إلى يوم الثلاثاء ٢٨/٠٥/١٤٣٤هـ الساعة الثامنة صباحاً هذا وفي يوم الثلاثاء ٢٨/٠٥/١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثامنة والنصف صباحاً فتحت الجلسة الثالثة وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة الثامنة صباحاً موعداً لسماع الدعوى هذا ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن دعواه فادعى على الغائب عن مجلس الحكم المواطن/ قائلاً في تحرير دعواه عليه لقد استأجر المدعى عليه من موكلي الفيلا الواقعة بالحرّة الشرقية بالقرب من كتابة عدل المدينة المنورة الأولى والمملوكة لموكلي بموجب وثيقة الملكية الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الأولى ولا أعلم رقمها ولا

تاريخها وسوف أفيدكم به في الجلسة القادمة وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ بتاريخ ١٤٣١/١١/٠١ هـ حتى تاريخ ١٤٣٦/١١/٠١ هـ بأجرة سنوية قدرها ثلاثون ألف ريال وقد سدد الدفعة الأولى وقدرها خمسة عشر ألف ريال وبعد ذلك لم يسدد لموكلي ريالاً واحداً وقد حل عليه حتى تاريخ هذا اليوم خمس دفعات بمبلغ وقدره ستون ألف ريال لم يسدد لموكلي منها ريالاً واحداً وقد ماطل موكلي في تسديد الأجرة كما أنه قام بتأجير الفيلا للعزاب وهي بجوار سكن عوائل وقد خالف بذلك بنداً من بنود العقد في أن المستأجر لا يؤجر على الغير ولا يتنازل عن عقد الإيجار للغير إلا بإذن خطي من المؤجر ولم يستأذن موكلي في ذلك وبما أن المدعى عليه مماطلاً في تسديد الأجرة وقد خالف بنداً من بنود العقد فقد طالب موكلي المستأجر المدعى عليه بالإخلاء مراراً وتكراراً إلا أنه يرفض الإخلاء أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء الفيلا الموصوفة في الدعوى وتسليمها لموكلي حالاً هذه دعواي

وبما أن المدعى عليه قد تغيب عن جلسة سابقة تبلغ بها لشخصه لذا قررت اكمال سماع الدعوى غيابياً فجرى سؤال المدعى هل لديه بيينة على ما جاء في دعواه فأجاب بقوله نعم لدي بيينة وهي عقد ايجار صادر من مكتب للعقار والخدمات العامة المؤرخ في ١٨/٠٩/١٤٣١ هـ ومعنون بعقد ايجار فجرى الإطلاع عليه وهذا نص الحاجة منه» بعون الله تعالى تم ابرام هذا العقد بين كلا من: (١) الطرف الاول (المؤجر)

(٢) الطرف الثاني (المستأجر) (٣) مدة الايجار خمس سنوات تبدأ

من ١٤٣١/١١/١ إلى ١٤٣٦/١١/١ هـ

- (٤) مقدار الايجار (٣٠٠٠٠٠) ريال فقط
- (٥) طريقة دفع الايجار :دفعتين كل دفعة ١٥٠٠٠٠ الف
- (٦) نوع العقار المستأجر والغرض من استئجاره : فيلا
- (٨) يقر المستأجر انه كشف علي المكان المؤجر له وفحصه ووجد ان حالته الحاضرة سليمة
- (٩) لا يحق للمستأجر اجراء أي تغيير في الواجهات الخارجية او الترتيبات الداخلية الا بعد الحصول علي موافقة خطية من المالك أو من ينوب عنه والا كان علي نفقته اعادة المكان المؤجر الي حالته التي كان عليها اما فورا واما عند انتهاء عقد الايجار وتسليم المكان المؤجر وهذا الاختيار حسب رغبة الطرف الاول . وكذا عند نهاية الايجار لا يحق للطرف الثاني أن يجري أي تبديل أو تغيير الا بموافقة الطرف الاول الخطية ولا أن يستنزع أي وضع أو تركيب أحدثه الا وفقا للشروط المتفق عليها عند احداث التغيير. كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الاول بأي تعويض. علما بأن كل الاصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليه المؤجر خطيا تكون علي نفقة المستأجر بكاملها .
- (١٠) يتحمل المستأجر كل الضرائب والرسوم و الاستيفاءات الحكومية مهما كان نوعها وطبيعتها والمقررة علي العين المؤجرة ويقوم بتسديدها للطرف الاول حسب كيفية تسديد الايجار ما عدا الضرائب والرسوم التي تضعها الحكومة علي عاتق المالك.
- (١١) أن ثمن الماء والتيار الكهربائي والمنافع والخدمات الأخرى التي تقدم إلى المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة هي علي نفقة المستأجر بكاملها

(١٢) لا يحق للطرف الثاني تأجير (الفيلا) علي الغير ولا التنازل عن عقد الايجار الي الغير الا بأذن خطي من المؤجر . (١٣) كل حريق يحدث في المكان المؤجر يجعل المستأجر مسؤولاً عنه وعن نتائجه المباشرة وغير المباشرة وعن التعويضات عما لحق العين المؤجرة وما جاورها من اضرار.

(١٤) عند حصول أي خلاف او نزاع ناتجة عن هذا العقد وملحقاته فالمحاكم السعودية المحلية هي وحدها صاحبة الاختصاص.

(١٥) كل تغيير في شروط هذا العقد لا يعتد بها الا اذا كانت بتوقيع المؤجر وبموافقته الخطية وكل ايصال بدفع الاجرة أو قسط منها أو أي حق للطرف الاول ولا يكون بتوقيع الطرف الاول أو من ينوب عنه لا يعتد به.

(١٦) عند اخلاء العين المؤجرة علي المستأجر تسليمها الي المؤجر بحالة سليمة وصالحة للاستعمال كما استلمها بموجب أمر التسليم والا فعليه اصلاح أو دفع قيمة كل ما تسبب فيها من تلف أو أضرار نتيجة استعماله لها .

(١٧) الطرف الاول غير مسؤول عن الاسباب الطارئة بسبب سد المجاري أو سقوط مياه الامطار أو قطع المياه أو الكهرباء وعلي الطرف الثاني ان يتخذ الاجراءات اللازمة بنفسه امام جهة الاختصاص.

(١٨) لا يحق للطرف الثاني حمل أي شيء من أمتعته من المكان المؤجر قبل ان يسدد ما عليه من الايجار واستهلاك ماء وكهرباء وغيره والا كان للطرف الاول الحق في اجراء الحجز التحفظي علي الامتعة حتي يتم التسديد.

(١٩) حرر هذا العقد من نسختين موقعتين من قبل الطرفين بيد كل منهما نسخة للعمل بموجبها ويعتبر العقد ساري المفعول من تاريخ التوقيع .

(٢٠) علي المستأجر عدم ايواء مخالفين لنظام الاقامة ويتحمل مسئولية ذلك امام الجهات الرسمية .

(٢١) علي الطرف الثاني (المستأجر) تغيير كيلون باب الشقة الرئيسي.

ملاحظات: أي ملاحظة او شكوي من الجيران يتحملها المستأجر وأي خلل في الفيلا او تكسير يتحملة المستأجر وكذلك يتحمل قوانين الكهرباء والماء ويمنع دق المسامير أو أي عمل في الجدران أو فتح غرفة علي غرفة أو التصرف في مكونات الفيلا

توقيع الطرف الاول (المؤجر) توقيع الطرف الثاني (المستأجر) «أ.هـ هذا وبناء على ما قرره المدعي وكالة من استعداده لإحضار وثيقة الملكية لهذه الفيلا في الجلسة القادمة فقد أمرت برفع الجلسة إلى يوم الثلاثاء في ٢٧/٠٥/١٤٣٤هـ الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً هذا في هذا اليوم الثلاثاء ٢٧/٦/١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثانية عشر ظهراً فتحت الجلسة الرابعة وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة والتي حدد لها في تمام الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً موعداً لسماع الدعوى وقد وردنا إفادة رئيس قسم محضري الخصوم في هذه المحكمة شرحاً على ورقة التبليغ المؤرخة في ٢٨/٥/١٤٣٤هـ والمتضمن أنه تم الانتقال إلى المدرسة التي يعمل بها المدعى عليه وأفاد مدير المدرسة بأن المدعى عليه موقوف عن العمل عن

طريق إدارة التربية والتعليم اهـ. ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن وثيقة ملكية موكله لهذه الفيلا فأجاب قائلاً لم أستطع إحضارها في هذه الجلسة وأطلب إعطائي مهلة حتى أتمكن من إحضارها هكذا أجاب وعليه أمرت برفع الجلسة إلى يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٨/٢٣ الساعة الحادية عشر صباحاً هذا وفي هذا اليوم الثلاثاء ١٤٣٤/٨/٢٣ وفي تمام الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً فتحت الجلسة الخامسة وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه في موعد هذه الجلسة ، هذا وقد ابرز لنا المدعي وكالة وثيقة تملك موكله للعقار المشار إليه بعاليه الصادر من كتابة عدل المدينة المنورة الاولى برقم ٤/١/٣ في ١٦/٤/١٢هـ وقد جرى مني الاطلاع عليها ووجدتها كما ذكر المدعي وكالة ، ثم جرى مني سؤال المدعي وكالة هل لديه زيادة بينة على دعواه فأجاب قائلاً : نعم وأطلب إعطائي مهلة لكي أتمكن من إحضارها هكذا أجاب وعليه أمرت برفع الجلسة إلى يوم الاثنين ١٤٣٤/٨/٢٩ الساعة الحادية عشر والنصف صباحاً هذا يوم ١٤٣٤/٨/٢٩ وفي تمام الساعة الحادية عشر صباحاً فتحت الجلسة السادسة وفيها حضر المدعي وكالة ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة هل أحضر البينة التي وعد بإحضارها في الجلسة الماضية فأجاب قائلاً : نعم أحضرتها هذا وقد أحضر معه للشهادة كلاً من يحمل السجل المدني رقم من مواليد ١٣٦٤/٧/١هـ المهنة متقاعد ويسكن في حي الاسكان بالمدينة المنورة وعلاقته بالمدعي ليس له علاقة وأما علاقته بالمدعى عليه فجاراه الملاصق للعمارة محل النزاع وطلب سماع ما لديه وبسؤاله عما لديه . وبسؤاله ما

لديه شهد قائلاً : أشهد لله تعالى بأن الفيلا الواقعة في حي (الاسكان). العائدة للمدعي أصالة الواقعة بجوار عمارتي قد صارت خرابة حيث أن ابواب الفيلا مكسورة ومفتوحة وكانت ملاذا للبهائم والدواب والمجرمين وقد قمت بإغلاق الأبواب بنفسى لأننى تضررت من وضعها وأخبرت المالك بذلك كما أن قبل حوالي ثمانية أشهر كانت الفيلا مؤجرة على عزاب وكانوا داخلين في الفيلا وخارجين منها والعمائر التي في الجوار جميعهم عوائل والله على ما أقول شهيد هكذا شهد كما حضر المدعي وكالة معه المقيم يمني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم جوازات المدينة المنورة يعمل سائق خاص للمواطن ويسكن في حي بالحزام في المدينة المنورة علاقته بالمدعي ليس له به علاقة كما أنه ليس له علاقة بالمدعى عليه وبسؤاله عما لديه شهد قائلاً : أشهد لله بأن الفيلا العائدة للمدعي أصالة كان يسكنها قبل حوالي سنة عمال وقد علمت بذلك لأن زميلي سوداني يدعى كان ساكناً في هذه الفيلا وقد أخبرني هو بذلك والله على ما أقول شهيد هكذا شهد ثم جرى منا سؤال المدعي وكالة عن التعديل لبيئته فأجاب قائلاً لم استطع إحضار ذلك في هذه الجلسة هكذا أجاب وعليه أمرت برفع الجلسة إلى يوم الثلاثاء ١٤/٩/١٤٣٤هـ الساعة العاشرة صباحاً هذا وفي يوم الأربعاء ٢/٩/١٤٣٤هـ وفي تمام الساعة الثانية عشر والنصف فتحت الجلسة السابعة وفيها حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه هذا وقد حضر المدعي وكالة معه كلا من المقيم يحمل رخصة الإقامة رقم والمقيم يحمل رخصة الإقامة رقم وطلب سماع ما لديهما وبسؤالهما عما لديهما

شهدا قائلين إن الشاهدين وهما و عدول ثقات مرضيين الشهادة لنا وعلينا هكذا شهدا وللتأمل فقد أمرت برفع الجلسة إلى يوم الإثنين ١٤/٩/٤٣٤هـ الساعة العاشرة صباحا هذا وفي يوم الاثنين ١٤/٩/٤٣٤هـ وفي تمام الساعة العاشرة صباحا فتحت الجلسة الثامنة وفيها حضر المدعى وكالة وحضر لحضوره المدعى أصالة والمدونة هويته سابقا ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ثم جرى منا عرض يمين الإستظهار على المدعى أصالة فأستعد بأدائها ثم جرى منا تخويلفه بالله سبحانه وتعالى من اليمين الغموس فأصر على أدائها ثم أذنت له بأداء اليمين فحلف قائلًا واللّه العظيم الذي لا إله إلا هو الحي القيوم عالم الغيب والشهادة فاطر السموات والأرض بأننى لم أأذن للمدعى عليه بتأجير الفيلا الموصوفة في الدعوى ولم يستأذني في ذلك وبأن المدعى عليه قد جعل الفيلا خربه ومهمله وأبوابها مكسورة واللّه على ما أقول شهيد هكذا حلف فبناء على ما تقدم من الدعوى وبما أن المدعى عليه قد تغيب عن حضور الجلسات الماضية رغم تبلغه بموعد الجلسة الأولى لشخصه حسب إفادة محضر الخصوم الموظف ولم يحضر ولم يقدم عذرا لعدم حضوره وهذا يعد نكولا عن الجواب على الدعوى وبما أن المدعى قد أقام البينة على دعواه ضد المدعى عليه في أنه قام بتأجير الفيلا من الباطن لمستأجرين عزاب ونظرا لكون المدعى عليه قد خالف بندا من بنود عقد الإيجار المبرم بينهم ولقوله عليه الصلاة والسلام (المسلمون على شروطهم) وبما أن المدعى وكالة قد أقام البينة على أن المدعى عليه قد أهمل العين المؤجرة حسب شهادة الشاهد الأول وأنها باتت العين المؤجرة مرتعا للدواب والبهائم وقد أدى المدعى

أصالة اليمين الشرعية على ذلك ونظرا لما قرره الفقهاء من الضرر يزال وبما أن المدعي أصاله قد أدى يمين الاستظهار على دعواه وبناء على المادتين ٥٥ / ١,٢ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية لجميع ما ذكر فقد ألزمت المدعى عليه بإخلاء الفيلا الموصوفة في الدعوى حالا هذا ما ظهر لي وبه حكمت وهذا الحكم في حق المدعى عليه يعد غيابيا وهو على حجته متى ما حضر وسيتم إن شاء الله بعث نسخة من هذا الحكم للمدعى عليه وإعلامه أن مدة الاعتراض ثلاثون يوما يسقط بعدها حقه في الاعتراض ويكتسب القطعية إن لم يتقدم بشيء وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤/٩/٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء ١٤٣٥/٠٢/٠١هـ عادت لنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بموجب خطابهم ذي الرقم ٣٤١٢٨٤٤٠ في ٢١/٠١/٤٣٥هـ وقد جرى تدقيق الحكم وتصديقه من قبل الدائرة (الحقوقية الرابعة) وذلك بموجب قرارهم ذي الرقم ٣٥١١٤٢٨٠ في ١٤/٠١/٤٣٥هـ وقد تضمن قرارهم الموافقة على الحكم بختم وتوقيع كل من قاضي استئناف وقاضي استئناف ورئيس الدائرة وللمعلومية جرى تحريره حتى لا يخفى وأمرت بإحاق ذلك في ضبطه وسجله وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد . حرر في ١٤٣٥/٠٢/١هـ .

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

الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٣٢٤٧٥٩ وتاريخ ٢٣/٩/١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلته ملاحظة التبييه المرفق والله الموفق .
وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٣٤٠٢٧٦ تاريخه: ٢٦/١٠/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٣٧١٧٠٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٦٠٤٤١ تاريخه: ١٣/١١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - فسخ عقد الإيجار للغياب وعدم سداد الأجرة -
 البينة عقد الإيجار والمغادرة النهائية - الحكم بفسخ عقد الإيجار
 وفتح العين - حفظ محتويات العين في بيت المال - بيع ما يخشى
 تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

١. قاعدة فقهية: الأصل في الأمور الحادثة (العارضة) العدم.
٢. المادة ١٣٨ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة ضد المدعى عليه الأجنبي الغائب عن مجلس
 الحكم بأنه استأجر من موكلته الشقة رقم ... من عمارتها
 الواقعة بحي ... بأجرة سنوية قدرها عشرون ألف ريال على دفعتين
 اعتباراً من ١/٣/١٤٣٣هـ وقد سافر خارج المملكة خروجاً نهائياً
 في ٢٩/٨/١٤٣٣هـ ولم يسدد أي شيء من الإيجارات المستحقة منذ
 سفره بعد ذلك بقيت الشقة مغلقة ويطلب الحكم بفسخ عقد إيجار
 الشقة وتسليمها لموكلته مع احتفاظ موكلته بالمطالبة بأجرة
 الشقة حتى تاريخ فسخها هكذا ادعى ، المدعى عليه أجنبي غادر
 المملكة مغادرة نهائية وذلك حسب إفادة مركز الشرطة فجرى

سماع الدعوى غيابياً ، بينة المدعي صك العقار وعقد الإيجار وخطاب مدير مركز الشرطة المرفق بالمعاملة المتضمن أن المستأجر خارج المملكة بموجب البرنت المرفق ، فبناء على المادة ١٢٨ من نظام المرافعات الشرعية وحيث ثبت مغادرة المدعى عليه المملكة مغادرة نهائية بموجب خطاب الشرطة وبرنت وزارة الداخلية وحيث إن الأصل في الأمور الحادثة العدم وبالتالي عدم سداد الأجرة ولأن مما يسوغ فيه فسخ عقد الإيجار عدم سداد المستأجر للأجرة ، لما تقدم صدر الحكم بفسخ عقد الإيجار بين الطرفين وفتح الشقة المذكورة من قبل الجهات المختصة وحفظ ما يمكن حفظه وبيع ما يخشى عليه التلف وإيداع ثمنه ببيت المال لصالح المدعى عليه وتسلم لصاحبها ، قنع المدعي وكالة بالحكم ورفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتدقيقه ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بالرياض.

نصُّ الحُكْم ، إعلَامُ الحُكْم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٤٣٧١٧٠٩ وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٨٥٠٣٠٨ وتاريخ ٠١/٠٨/١٤٣٤ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ٢١/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ١١ وفيها حضر سعودي بالسجل المدني رقم بصفتة وكيلاً عن سعودية بالسجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٢٠٦٢٣ في ٨/٣/١٤٣١ هـ

جلد ٣٧١٩ وكالة تخوله بالمطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها وقبول الحكم والاعتراض عليه وادعى بقوله أدعى ضد الغائبالجنسية بموجب الإقامة رقمحيث استأجر من موكلتي الشقة رقم ... من عمارتها الواقعة بحي ... المملوكة لها بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى برقم ٣١٠١٠٧٠١٦٦٥٦ بتاريخ ١٩/٥/١٤٣١هـ وذلك بأجرة سنوية قدرها عشرين ألف ريال على دفعتين اعتباراً من ١/٣/١٤٣٣هـ وقد سافر خارج المملكة خروجاً نهائياً في ٢٩/٨/١٤٣٣هـ ولم يسدد أي شيء من الإيجارات المستحقة منذ سفره بعد ذلك بقيت الشقة مغلقة لذا نطلب الحكم بفسخ عقد إيجار الشقة المذكورة بعاليه وتسليمها لموكلتي مع احتفاظ موكلتي بالمطالبة بأجرة الشقة حتى تاريخ فسخها هذه دعواي ثم أبرز صك العقار وعقد إيجار الشقة فوجدتهما كما ذكر وقال المدعي بيناتي في المعاملة فوجدت خطاب مدير شرطة مركز العريجا الموجه لهذه المحكمة برقم ١٩/٦/٩٢٠٥/٤ في ٢٦/٧/١٤٣٤هـ وقد جاء فيه أن المستأجر خارج المملكة بموجب البرنت المرفق ووجدت البرنت كما ذكروا وذكر المدعي لذلك كله وبناء على المادة ١٣٨ من نظام المرافعات الشرعية المثبت لمغادرة المدعى عليه المملكة مغادرة نهائية بموجب خطاب الشرطة وبرنت وزارة الداخلية وحيث الأصل في الأمور الحادثة العدم وبالتالي عدم سداد الأجرة ولأن مما يسوغ فيه فسخ عقد الإيجاره عند عدم سداد المستأجر للأجرة لذلك كله فقد حكمت بفسخ عقد الإيجارة بين الطرفين وفتح الشقة المذكورة من قبل الجهات المختصة وحفظ ما يكون فيها من أثاث معتاد أن

يكون للمستأجر في بيت مال المحكمة لصالح المدعى عليه وما يخشى عليه من التلف يباع ثم تحفظ قيمته لصالح المدعى عليه وتسلم الشقة لصاحبها ويعرضه على المدعى وكالة قنع به وأمرت برفع ذلك لمحكمة الاستئناف لتدقيقه وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٠/٢١/١٤٣٤ هـ الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثالثة لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض بالخطاب رقم ٣٤١٨٥٠٣٠٨ وتاريخ ١٠/٢٨/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك رقم ٣٤٣٤٠٢٧٦ وتاريخ ١٠/٢٦/١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من ضد الغائب عن مجلس الحكمأمريكي الجنسية على النحو الموضح بالصك والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة المصادقة على الحكم . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٨٠٦٠٦ تاريخه: ٢٨/١٢/١٤٣٣ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٦٤٥٢٠٢١٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٥٢٩٩١ تاريخه: ٢/٣/١٤٣٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - قيمة باقي أجرة لعين وباقي أجرة لوحدة في تلك العين - الدفع بالاتفاق على حسم الأجرة مقابل إصلاح العيوب - حلف اليمين بموافقة المدعى على الحسم للمبلغ مقابل إصلاح العيوب - لم يقيم المدعى عليه البيينة - إلزام المدعى عليه بدفع باقي الأجرة المحسومة لعدم ثبوت الاتفاق - وصرف النظر عن باقي أجرة الوحدة في تلك العين .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قول ابن قنيس في حاشيته على الفروع: «فإن اختلفا في قدر ما أنفق فالقول قول المكري لأنه منكر فإن لم يشترط لكنه أذن له في الإنفاق ليحتسب له في الأجرة ففعل ثم اختلفا فالقول قول المكري وإن أنفق من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه أنفق على ماله بغير إذنه نفقة غير واجبة على المالك فأشبهه ما لو عمر له دارا أخرى» ١٦٢/٧ .

٢. قول ابن رجب رحمه الله تعالى في قواعد: «نقل جماعة عن أحمد ما يدل على أن الإجارة الصحيحة لا تجب منها الأجرة إلا بقدر الانتفاع إذا ترك المستأجر بقية الانتفاع بعذر من جهته» .

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأنه أجر عمارته أربع سنوات للمدعى عليه بأجرة معلومة إلا أنه لم يدفع منها ثلاثين ألف ريال من مجموع الأجرة المستحقة للأربع السنوات كما قام بتجديد استئجاره للشقة التي يسكنها سنة واحدة من تاريخ انتهاء مدة العقد الأول ولم يدفع من أجرتها إلا أجرة شهر واحد ، طلب إلزام المدعى عليه بأن يدفع باقي أجرة العمارة وباقي أجرة الشقة ، أقر المدعى عليه بعقد الأربع السنوات وأنه لم يدفع ثلاثين ألف ريال من إجمالي الأجرة ودفع بأن المدعى تنازل بها له مقابل إصلاحه عيوب العمارة وأنكر قيامه بتجديد عقد الشقة وإنما عرض عليه ذلك فاختلفا في الأجرة فبقي فيها شهرا ثم خرج ، بعرضه على المدعى تمسك بأحد بنود العقد بأن كل ما يضيفه ويصلحه المدعى من إصلاحات تكون على المستأجر ، بطلب البينة من المدعى عليه على دفعه قرر بالأبينة لديه وطلب يمين المدعى فحلف اليمين المطلوبة ، عليه ولطلب المدعى إلزام المدعى عليه بدفع ثلاثين ألف ريال نظير المبلغ الذي قام بحسمه من كامل أجرة العمارة ولطلبه أيضا إلزامه بدفع الباقي من الأجرة السنوية من ١/٢/٤٣٢هـ حتى ١/٣/٤٣٣هـ وقدرها اثنان وثلاثون ألف ريال و لإقرار المدعى عليه بصحة حسم المبلغ البالغ ثلاثين ألف ريال أو زيادة ولدفعه بأن حسمه كان لإصلاحه عيوب العمارة بموافقة المدعى ولإنكار المدعى ذلك ولعجز المدعى عليه عن إقامة البينة على دفعه ذلك وطلبه يمين المدعى ولبذله لها على النحو المرصود ولما قرره أهل العلم في هذا المسألة قال ابن

قدس في حاشيته على الفروع:» فإن اختلفا في قدر ما أنفق فالقول قول المكري لأنه منكر فإن لم يشترط لكنه أذن له في الإنفاق ليحتسب له في الأجرة ففعل ثم اختلفا فالقول قول المكري وإن أنفق من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه أنفق على ماله بغير إذنه نفقة غير واجبة على المالك فأشبهه ما لو عمر له داراً أخرى» ١٦٢/٧ ، ولأن المدعى عليه بقي في العين المؤجرة شهراً حتى ١٤٣٢/٢/١ هـ ودفعت للمدعي قسط تلك المدة كما قال وصادقه المدعي على ذلك ولعدم ثبوت تجديد العقد ولما قاله ابن رجب رحمه الله تعالى في قواعده «نقل جماعة عن أحمد ما يدل على أن الإجارة الصحيحة لا تجب منها الأجرة إلا بقدر الانتفاع إذا ترك المستأجر بقية الانتفاع بعذر من جهته» عليه فقد حكمت المحكمة على المدعى عليه بأن يدفع للمدعي ثلاثين ألف ريال وصرف النظر عن طلب المدعي الحكم على المدعى عليه بإلزامه بدفع أجرة باقي السنة للشقة، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

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 ٦٤٥٢٠٢١٥ وتاريخ ١٤٣٢/٠٣/١٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٢٧٤٤٥ وتاريخ ١٤٣٢/٠٣/١٢ هـ المتعلقة بدعوى ضد ففي هذا اليوم السبت ١٤٣٣/٢/٢٠ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠،٤٥ وفيها حضر المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني رقم..... وحضر لحضوره المدعى عليه.....
 سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... ثم ادعى
 المدعي في مواجهة المدعى عليه قائلاً لقد سبق وان قمت بتأجير
 هذا المدعى عليه كامل عمارتي السكنية الواقعة ... والمملوكة
 لي بموجب صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة
 المكرمة برقم ٦/٣٠٨/٦١٥ في ١٨/٧/١٤٢١هـ وذلك لمدة خمس
 سنوات اعتباراً من ١/٢/١٤٢٨هـ وتنتهي في ٣٠/١/١٤٣٣هـ بأجرة
 سنوية قدرها تسعون ألف ريال ونظراً لأن المدعى عليه قد اخل
 ببندين من بنود عقد الإيجار المبرم معه وهما الأول الذي ينص
 على أن يدفع الأجرة في أول كل سنة هجرية حيث لم يلتزم بذلك
 وإنما كان يماطل في بذلها كما اخل بالبند السادس والذي ينص
 على انه في حالة عدم قيام المستأجر بدفع الأجرة في الموعد المحدد
 فيحق للطرف الأول والذي هو أنا المؤجر تأجير العين على الغير
 وأنه يجب على المستأجر الإخلاء من اجل ذلك قمت بإبرام اتفاق
 آخر معه وذلك بتاريخ ١١/٨/١٤٣٠هـ يقضي بتقليص مدة الإيجار
 لتكون أربع سنوات بدلاً من خمس ليكون إخلاؤه للعمارة بتاريخ
 ١/٢/١٤٣٢هـ وبناء على ذلك فقد بقي المدعى عليه في العين
 المؤجرة إلى تاريخ ١/٢/١٤٣٢هـ ثم أخلاها ماعدا الشقة التي كان
 يسكنها كما أضيف إلى انه حسم مبلغاً قدره ثلاثون ألف ريال
 من كامل الأجرة للسنوات الأربع وذلك من غير ما بأس ثم طلب
 مني أن أجدد له الإيجار لمدة سنة واحدة اعتباراً من ١/٢/١٤٣٢هـ
 وحتى ١/٣/١٤٣٣هـ لشقتين من عمارتي التي وصفتها إحداها له
 والأخرى لعديله المدعو / وبالفعل جددت الإيجار لمدة

سنه من ١٤٣٢/٢/١هـ حتى ١٤٣٣/٣/١هـ ولكن باجرة سنوية قدرها خمسة وثلاثون ألف ريال لكل شقة وتم الاتفاق على ذلك ولكن بعد مضي شهر فقط من تاريخ التجديد الأخير والذي كان قبل نهاية العقد الأساسي بشهر قام المدعى عليه بتسليم قسط شهر واحد فقط من أجرة تلك السنة وقام بإخلاء شقته متناسيا أن عقد الإيجار عقد ملزم للطرفين حيث لم يسلمني سوى مبلغ ثلاثة آلاف ريال من كامل أجرة تلك السنة لذا فاني اطلب الحكم على المدعى عليه بما يلي أولا بدفع المبلغ المقدر بثلاثين ألف ريال وذلك نظير المبلغ الذي قام بحسمه من كامل أجرة العمارة في السنوات الإيجارية ثانيا إلزامه بدفع الباقي من الأجرة السنوية من ١٤٣٢/٢/١هـ حتى ١٤٣٣/٣/١هـ وقدره اثنان وثلاثون ألف ريال .

هذه دعواي واسأله الجواب وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً إن ما ورد في دعواه من كوني استأجرت منه عمارته التي وصفها في دعواه للمدة التي ذكرها بالأجرة التي بينها فصحيح ولا أنكره وما يتعلق بتقليص مدة الإيجار من خمس سنوات إلى أربع بموجب الاتفاق الإلحاقى فصحيح ولا أنكره حيث بقيت في العمارة في السنة الأخيرة أي السنة الرابعة حتى ١٤٣٢/٢/١هـ وما ذكره في دعواه من كوني خصمت مبلغ ثلاثين ألف ريال من إجمالي أجرة السنوات الأربع فصحيح لكنه ليس ثلاثين ألف ريال بل قد تكون أكثر من ثلاثين ألف حيث قمت بحسمها والسبب في ذلك هو ما كانت تعانيه تلك العمارة من عيوب كثيرة خاصة في الصرف الصحي فممت بإصلاح ذلك بموافقة المدعي وحسمت ما كلفتني تلك الإصلاحات بموافقة المدعي المسبقة على ذلك وما يتعلق بطلبه

بأقي أجرة الشقة التي ذكر بأنه جدد لي إجارها فالصحيح أني لم أقم بتجديد إجار تلك الشقة مع المدعي وإنما بقيت فيها شهراً واحداً فقط كون أولادي يقومون حينها بإكمال اختباراتهم وقد أخبرني بالفعل إن كنت أرغب في تجديد إجارها فسألته عن مقدار أجرتها فأخبرني بأن أجرتها تبلغ خمسة وثلاثين ألف ريال فأخبرته بأن هذه الأجرة كبيرة جداً فإن كان سيخفضها لي فسوف أبقى وإلا فسوف أخرج منها فأصر على أن تكون الأجرة بخمسة وثلاثين ألف ريال وأعطيته قسط الشهر الذي مكثته فيها البالغ ثلاث آلاف ريال أعطيته إياه بتاريخ ١٤٣٢/٢/٥هـ وبالتالي لم أجدد معه بخصوص تلك الشقة أيعقد هكذا قال ثم عرضت على المدعي ما دفع به المدعي عليه من كون الثلاثين ألف ريال التي حسمها كان نظير إصلاحات لعيوب في صرف العمارة الصحي و كانت إصلاحاته تلك بموافقته فأجاب بقوله إن ما ذكره المدعي عليه غير صحيح فلم أوافق على مسألة الإصلاحات إضافة إلى أن البند الرابع من عقد الإجار ينص على أنه إن حصل تلف في الموقع المؤجر فإن على المدعي عليه القيام بإصلاح جميع ما تلف و شراء ذلك وتركيبه في محله بدون مماطلة و ليس له الحق في المطالبة بالتعويض عنها في حالة الإخلاء و كذلك البند الخامس من عقد الصلح الذي ينص أن يقوم المستأجر بتسليم العين بدون أي أضرار أو سوء استخدام هكذا قال وبعرض ذلك على المدعي عليه أجاب بقوله إن الصحيح هو ما قلته فلقد كان ذلك الحسم بناء على موافقته هكذا قال ثم سألته هل لديك البينة على ذلك فأجاب بالنفي ثم سألته هل ترغب في يمين المدعي على عدم موافقته على

حسم ثلاثين ألف ريال من أجره العمارة نظير إصلاح عيوبها فأجاب بقوله نعم إنى أرغب فى يمينه فعرضت اليمين على المدعى فأستعد ببذلها فحلف قائلًا و الله العظيم الذي لا اله الا هو عالم الغيب والشهادة بأنى لم أوافق على أن يحسم هذا المدعى عليه ثلاثين ألف ريال من أجره العمارة نظير إصلاحات العيوب التي قام بها و الله العظيم هكذا حلف عليه أمرت برفع الجلسة الى يوم الأحد ٢١/١١/٤٣٣هـ الساعة ٠٠ : ١٢ للدراسة والتأمل تأجلت وفي يوم الاحد ٢١/١١/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وحضر لحضوره المدعو بالسجل المدني رقم وأبرز صورة وكالته عن المدعى عليه..... بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم ٣٠٠٣٤ في ١٠/٨/٤٣٠هـ المخول له فيها المرافعة و المدافعة و حضور الجلسات الخ ومذيل بختم اعتماد وجرى ربط صوره منها فى المعاملة ثم سألته عن أصلها فقال أن أصلها مع المدعى عليه و بعد دراسة ما تقدم من الدعوى والإجابة و لطلب المدعى الزام المدعى عليه بدفع المبلغ المقدر بثلاثين ألف ريال وذلك نظير المبلغ الذي قام بحسمه من كامل أجره العمارة فى السنوات الإجارية و لطلبه أيضا الزامه بدفع الباقي من الأجره السنوية من ١/٢/٤٣٢هـ حتى ١/٣/٤٣٣هـ وقدرها اثنان وثلاثون ألف ريال و لإقرار المدعى عليه بصحة حسم المبلغ البالغ ثلاثين ألف ريال أو زيادة كما قال و دفعه بأن حسمه كان لاصلاحاته لعيوب فى تلك العمارة وأن حسمه ذلك كان بموافقة المدعى و لا أنكار المدعى لذلك ولعجز المدعى عليه عن إقامة البينة على دفعه ذلك وطلبه يمين المدعى وبذله لها على النحو المرصود ولما قرره أهل

العلم في هذا الجانب حيث قال ابن قندس في حاشيته على الفروع ((فإن اختلفا فيقدر ما أنفق فالقول قول المكري لأنه منكر فإن لم يشرط لكنه أذن له في الإنفاق ليحتسب له في الأجرة ففعل ثم اختلفا فالقول قول المكري وإن أنفق من غير إذنه لم يرجع بشيء لأنه أنفق على ماله بغير إذنه نفقة غير واجبة على المالك فأشبهه ما لو عمر له داراً أخرى)) ١٦٢/٧ ولأن المدعى عليه بقي في العين المؤجرة شهراً حتى ١٤٣٢/٢/١ هـ ودفع للمدعى قسط تلك المدة كما قال وصادقه المدعى على ذلك بمطالبته بياقي الأجرة ولما قاله ابن رجب رحمه الله تعالى في قواعده (نقل جماعة عن أحمد ما يدل على أن الإجارة الصحيحة لا تجب منها الأجرة إلا بقدر الانتفاع إذا ترك المستأجر بقية الانتفاع بعذر من جهته) بناء على ذلك فقد حكمت على المدعى عليه بأن يدفع للمدعى ثلاثين ألف ريال نظير المبالغ التي قام بحسبها من أجرة العمارة في السنوات الإجارية وصرفت النظر عن طلب المدعى المذكور الحكم على المدعى عليه بدفع الباقي من الأجرة عن المدة التي حددها في دعواه وبذلك حكمت وبعرضه على المدعى قرر قناعته به بينما قرر المدعى عليه وكالة اعتراضه عليه فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخه لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً فإن لم يفعل خلالها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٣/١١/٢١ هـ

الحمد لله وحده وبعد ثم عادت أوراق المعاملة من محكمة الاستئناف

بالخطاب رقم ٣٤٥١٢٥١٠ في ٤/٣/١٤٣٤هـ رفقها الصك الشرعي رقم ٣٣٤٨٠٦٠٦ في ٢٨/١٢/١٤٣٣هـ مظهراً عليه بقرار الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف رقم ٣٤٥٢٩٩١ في ٢/٣/١٤٣٤هـ المتضمن أنه بدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأحتيه الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم. قاضي استئناف..... ختم وتوقيع قاضي استئناف..... ختم وتوقيع رئيس الدائرة..... ختم وتوقيع . حرر في ١٧/٤/١٤٣٤هـ وصل الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ ففي هذا اليوم الأحد ١٩/٥/١٤٣٤هـ حضر المدعي سجل مدني رقم وقرر بقوله إنني استلمت من المدعى عليه كامل المبلغ المحكوم لي به عليه بموجب الصك رقم ٣٣٤٨٠٦٠٦ في ٢٨/١٢/١٤٣٣هـ وقدره ثلاثون ألف ريال ولم يبقى لي شيء بذمته بخصوص هذه الدعوى وأطلب التهميش بذلك على صك الحكم هكذا قرر . عليه أمرت بالتهميش بذلك على صك الحكم وسجله وبالله التوفيق وصل الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٩/٥/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد :- فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٢٢/٢٧٤٤٥ بتاريخ ٢٥/٠٢/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة

الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة
 المسجل برقم ٣٣٤٨٠٦٠٦ وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٣٣هـ المتضمن دعوى
 ضد، وبدراسة الصك وصورة ضبطه
 ولأئحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم. والله الموفق.
 وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٥٣٥٠ تاريخه: ١٠/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٨٣٥٣٠٣٠٦
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢١٢٣٩٣ تاريخه: ٢/٩/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار من غائب - الإعلان في صحيفة محلية
 لتبليغ المدعى عليه - البينة للمدعى شهادة الشهود العدول
 واليمين - وجوب الوفاء بالعقود - حفظ محتويات العين في بيت
 المال وبيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال - الحكم بفتح
 العين وإخلاءها - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ
 المدعى عليه به- الغائب على حجته متى حضر.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود).
٢. قوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي.
٣. قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) رواه أبو داود وصححه الحاكم.
٤. المادة ٥٥ و١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه
 استأجر ملحق شقة رقم ... من العمارة بمدينة ... بحي ... بأجرة سنوية
 قدرها اثنا عشر ألفاً وخمسمائة ريال اعتباراً من ١/١/١٤٢٩هـ وقد

تخلف عن سداد الأجرة فترة طويلة وهو غير موجود بالشقة منذ شهر رمضان لعام ١٤٣١هـ وقد غادر المملكة مغادرة نهائية خروج نهائي ويطلب فتح الشقة هكذا ادعى ، المدعى عليه أجنبى غادر المملكة مغادرة نهائية حسب إفادة وحدة الأمن بالدوائر الشرعية المرفق بالمعاملة فجرى سماع الدعوى غيابيا بناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ، جرى الإعلان في الصحيفة عن موعد الجلسة ، بينة المدعى شاهدان شهدا طبق دعواه ، حلف المدعى اليمين على صحة دعواه بعد طلبها منه ، أبرز المدعى صك ملكية العقار وعقد الإيجار ، فبناء على البينة المتمثلة في الصك ملكية العقار ، وعقد الإيجار ، وشهادة الشاهدين المعدلة شرعا ، وبناء على يمين المدعى أصالة ووكالة بصفته مباشر عقد الإيجار وأحد ملاك العقار ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (البينة على المدعى واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي، ولحديث (لا ضرر و لا ضرار) رواه أبو داود وصححه الحاكم ، ولأن الضرر في الشريعة مرفوع ، وبناء على المادة ٥٥ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لما تقدم صدر الحكم بفتح العقار محل الدعوى وإخلاءه عن طريق الجهات المختصة ، والاحتفاظ بموجودات العقار ما يخص المدعى عليه منه لدى الجهة المعنية ، وبيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت مال المحكمة وإفهام المدعى بأن المدعى عليه على حجته متى حضر ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٨٢٥٣٠٣٠٦ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٠١ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٢٧٨٥٢ وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٠١ هـ ففي يوم الاربعاء الموافق ١٤٣٢/٠٧/٠٦ هـ أفتتحت الجلسة الساعة ٢٣ : ٠٩ وفيها حضر المدعىسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه وكنا قد كتبنا الى وحدة الدوائر الشرعية فورردنا خطابهم برقم ١٤٧١٣ وتاريخ ١٤٣٢/٠٧/٠٣ هـ وفيه عليه نفيذ فضيلتكم بانه بالرجوع للحاسب الالى طرفنا اتضح بانه مسافر الى مصر العربية بتاريخ ١٦/٩/٤٣١ هـ ولم تثبت عودته حتى تاريخه كما يتضح لكم من البرنت المرفق أهـ لذا فقد جرى اثبات ذلك. ثم انه في يوم الاحد الموافق ١٣/٠٢/٤٣٣ هـ أفتتحت الجلسة الساعة ٥٣ : ١١ وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليهولا وكيل عنه وقد طلب المدعى الاعلان في احد الصحف المحلية عن موعد الجلسة القادمة فاجبته الى طلبه لذا رفعت الجلسة . ثم انه في يوم الأحد الموافق ٠٨/٠٦/٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٤ : ٠١ وفيها حضر المدعىولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه وتم الاعلان عن موعد هذه الجلسة في صحيفة (٠٠٠) يوم السبت ٢٤ ربيع الاخر ٤٣٣ هـ عدد رقم ١٧٨٦٠ وقد طلب المدعى السير في القضية غيابيا حسب المادة الخامسة والخمسون من نظام المرافعات

فاجبته الى طلبه وبسؤاله عن دعواه قال ان المدعى عليهمصري الجنسية بموجب الإقامة رقممستأجر لدينا ملحق شقة رقم ... من العمارة بمدينة ... بحىوعليه متأخرات ايجاربه وله فترة طويلة غير موجود بالشقة منذ شهر رمضان لعام ١٤٣١ هـ وسألنا عنه بعمله قالوا اخذ خروج نهائي لذا اطلب فتح الشقه واحتساب الحقوق المالية حتى تاريخ فتح الشقة هذه دعواى هذا وبسؤاله عن بينته قال اطلب امهالي لاحضارها لذا رفعت الجلسة واختتمت الجلسة الساعة الثانية . فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة والقائم بعمل الشيخففي يوم السبت الموافق ٠٦/٠٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٨,٣٠ وفيها حضر المدعيسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه وكانت الجلسة الماضية قد رفعت لإحضار البينة من قبل المدعي وبسؤاله قال : لقد احضرت الشهود وهم سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموعمره ٣٥ ومقر اقامته جده ويعمل لدى محافظه جده ولا توجد صلة قرابه بينه وبين احد المدعين وحضر الشاهد الثانيسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمومقر اقامته جده وعمره ٤٣ ويعمل لدى شركةالغذائية ولا توجد قرابه بينه وبين المدعين وشهد كلا منهما بمفرده بقوله : اشهد بالله العظيم ان المستأجرمصري الجنسية مستأجر الملحق في العمارة التي نسكن بها في جده حي ...وهي ملكوقد ترك المستأجر الشقة ولا نعلم عنه شيء منذ فترة طويلة ولم نشاهده والشقة محل الدعوى مقفلة منذ عام ١٤٣١ هـ . هكذا شهدا . وعدلا من قبليمنى الجنسية بموجب الإقامة

رقمو.....يعني الجنسية بموجب الإقامة رقم، وبسؤال المدعي أصالة عن صك الملكية للعقار محل الدعوى قال : اطلب امهالي لإحضارها غدا فأجبتة لطلبة والزمته بإحضارها يوم غدا الأحد الموافق ١٤٣٤/٤/٠٧هـ لذا رفعت الجلسة الساعة ٠٨ر٤٥ فلدني أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة والقائم بعمل الشيخ ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٤/٠٤/٠٨هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠١ وفيها حضر المدعيسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمولم يحضر المدعى عليهولا وكيل عنه وكانت الجلسة الماضية قد رفعت لإمهال المدعي لإحضار صك الملكية للعقار ، وقرر المدعي قائلًا : إن العقار ملك للورثة وأنا من قام بمباشرة العقد ، وأطلب تصحيح الدعوى ليكون المدعي فيها هم ورثة عدا ... ، وأطلب حصر دعواي في هذه الدعوى على إخلاء العقار ، واحتفاظي وموكلي بحق إقامة دعوى مستقلة بخصوص الأجرة المتأخرة . وبسؤاله عن دعواه ليتم تحريرها أكثر قال : إن المدعى عليه مصري الجنسية بموجب الإقامة رقممستأجر لدينا ملحق شقة رقم ... من العمارة بمدينة جدة بحي ...والمملوكة لنا بالصك رقم ١٠٤٠ في ١٤٢١/١/٢٧هـ، بموجب عقد إيجار رقم ١٤ وتاريخ (بدون) بأجرة سنوية قدرها اثنا عشر ألفا وخمسمائة ريال اعتبارا من تاريخ ١٤٢٩/١/١هـ، وقد تخلف عن سداد الأجرة لفترة طويلة ، وبالسؤال عنه لم نجده منذ شهر رمضان لعام ١٤٣١هـ وسألنا عنه بعمله فأفادونا بأن المدعى عليه أخذ خروج نهائي ، لذا أطلب الحكم بفتح الشقة محل الدعوى وإخلاء العقار . هذه دعواي . ثم أبرز المدعي أصالة ووكالة عقد الإيجار ، وتم تزويد أوراق المعاملة

بنسخة منه ، كما أبرز أصل الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم ١٠٤٠ في ٢٧/١/٤٢١هـ والمهمش عليه بعبارة (فقد اصطلح وتخرج ورثة المرأة.....عن نصيبهم في هذا العقار لبقية ورثة.....وذلك بموجب صك المخارجة الصادر منا برقم ٢٥/٣٥ في ٢٨/٢/٤٢٨هـ قاله القاضي بالمحكمة العامة بالرياضجرى إلحاقه وصلى الله وسلم على نبيينا محمد وآله وصحبه أجمعين) أهـ كما أبرز صورة صك حصر الورثة الصادر من محكمة الرياض برقم ٢٦/٤٨ وتاريخ ١٧/٦/٤٢٣هـ ونصه (ثبت بالبينة المعدلة وفاة.....بتاريخ ٨/٦/٤٢٣هـ وانحصار إرثه في والدتهالمولوده عام ١٣٤٢هـ وفي زوجتهالمولودة عام ١٣٦٠هـ وفي أولاده البالغين جميعا وهمالمولود في ١٣٨٩هـالمولود عام ١٣٨٥هـالمولود عام ١٣٨٦هـالمولود عام ١٣٨٧هـالمولود عام ١٣٩٢هـالمولود عام ١٣٩٤هـالمولود عام ١٣٩٨هـالمولود عام ١٤٠٣هـ وكانت وفاته في مدينة جدة الساعة الواحدة ظهرا) أهـ كما أبرز صورة الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم ٥٦٥١٤ وتاريخ ٧/٤/٤٢٤هـ والموكل فيها من قبلسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقمبالأصالة عن نفسيهما وبالوكالة عن ورثة بالوكالة رقم ٥٦٥٠٥ في ٧/٤/٤٢٤هـ جلد ٩٩٧٣ الصادرة من كتابة العدل الثانية ، كما أبرز صورة الوكالة الصادرة من كتابة عدل الرياض الثانية برقم ٥٦٥٠٥ وتاريخ ٧/٤/٤٢٤هـ والتي تضمنت ما يلي (حضر كل من سعودي بموجب سجل مدني رقم و..... سعودي بموجب سجل مدني رقم و.....)

ولأن الضرر في الشريعة مرفوع ، وبناء على المادة ٥٥ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لذلك كله ، فقد حكمت بفتح العقار محل الدعوى وإخلائه عن طريق الجهات المختصة ، والاحتفاظ بموجودات العقار ما يخص المدعى عليه منه لدى الجهة المعنية ، وأمرت ببيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت مال المحكمة . وبه حكمت . وأفهمت المدعى بأن المدعى عليه على حجته متى حضر ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم . وأقفلت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٨ / ٠٤ / ١٤٣٤ هـ

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلاعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤١٨٥٣٥٠ وتاريخ ١٠ / ٤ / ١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بمادون باطنه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٤٣٥٠ تاريخه: ١٧/١/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٠١٥٨١١٠٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٥٧٢٥١ تاريخه: ٨/٣/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة بأجرة تمديد وقيمة تلف في العين - إقرار الطرفين بفسخ العقد - إقرار المدعى عليها بالانتفاع بعد الفسخ ودفع التضمين بقوة قاهرة - اشتراط التضمين ولو بقوة قاهرة - عدم الالتفات للشرط ورد دعوى التضمين وإلزام المدعى عليها بدفع أجرة التمديد بقدر الانتفاع.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قول النبي صلى الله عليه وسلم: «كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق». أخرجه البخاري.
٢. كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم يغيره الشروط وعكسه بعكسه. [ينظر: الروض المربع ٣٦٦/٥].
٣. ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضمونا وما يجب ضمانه لا ينتفى الضمان بشرط نفيه. [ينظر: المغني ١١٥/٨، كشاف القناع ٧٠/٤].

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

تقدمت المدعية بدعوى ضد الشركة المدعى عليها بأنها استأجرت منها معرضا بثمن معلوم لمدة خمس سنوات وأنها طلبت فسخ العقد قبل نهاية السنة الرابعة واتفقا على تاريخ معلوم ثم طلبت المدعى عليها تمديد العقد خمسة وأربعين يوما فوافقت المدعية وحددت ثمنا معلوما لهذه المدة ، عليه ولأن زجاج المعرض كان مكسورا حين التسليم فقد طلبت المدعية إلزام المدعى عليها بأن تدفع ثمن المدة الإضافية خمسة وأربعين يوما وقيمة إصلاح الزجاج وقيمة فاتورة الكهرباء ، أقر وكيل المدعى عليها بالعقد وطلب موكلته فسخه في السنة الرابعة ثم طلبها تمديده خمسة وأربعين يوما وأن زجاج المعرض مكسور إلا أنه دفع بأن موكلته لم توافق على الثمن الذي حددته المدعية لذا فلم تكمل الخمسة والأربعين يوما بل سلمت العقار بعد أربعة عشر يوما من التاريخ المتفق عليه وأما الزجاج المكسور فلم يكن بتفريط من موكلته بل بسبب العاصفة وأنكر عدم سداد موكلته فاتورة الكهرباء لذا فقد طلب صرف النظر عن دعوى المدعى ، أقر وكيل المدعية بأن موكلته استلمت العقار بعد أربعة عشر يوما وأن كسر الزجاج كان بسبب المطر إلا أنه تمسك بما ورد في منطوق وثيقة العقد بأن موكله غير ضامن لما يحصل من تلف ولو كان بقوة القاهرة ، عليه ولأن المدعى عليه وكالة أقر بأن موكلته طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعون يوما من: ٢٠١٠/١١/١٥م حتى: ٢٠١٠/١١/٣٠ مدفوعة الأجرة، ودفع بأن موكلته لما علمت بالمبالغة في قيمة الأجرة امتنعت من التمديد ،

وهذا الدفع لا يلتفت له، ولأنه صادق على قيمة العقد السنوية وصادق على طلب مهلة إضافية مدفوعة الأجرة، وهذا يعني طلبها تمديد المدّة بنفس الأجرة، وبما أن أجرة اليوم الواحد للعقار محل النزاع هو: ثمانية آلاف ومئة وأربعة وتسعون ريالاً وخمس هللات حسب القيمة السنوية التي تصادق عليها أعلاه، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته لم تسلّم العقار إلا بتاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، وبما أن المدعى وكالة قد صادق على أن موكلته استلمت العقار محل النزاع بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٠م واستلامه العقار في هذا التاريخ يعدّ رضاً بفسخ العقد، فتكون الشركة المدعى عليها قد استغلت العقار محل النزاع لمدة أربعة عشر يوماً، ولأن وكيل المدعية صادق على أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بالأمتار، ودفع بأن موكلته اشترطت على المدعى عليها بأنها غير مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة وأن تستلم العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة، وهذا الدفع لا أثر له لأن كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم تغيره الشروط وعكسه بعكسه [ينظر: الروض المربع ٥/٣٦٦]، ولأن ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضموناً وما يجب ضمانه لا ينتفى الضمان بشرط نفيه [ينظر: المغني ٨/١١٥]، كشاف القناع ٤/٧٠ ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق)، لذلك كله فقد قررت الدائرة مايلي: أولاً: ألزمت الشركة المدعى عليها بتسليم قيمة استغلالها للعقار محل النزاع من تاريخ: ١٦/١١/٢٠١٠م حتى تاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م وقدره: مئة وأربعة عشر ألفاً وسبعمئة

وثلاثة وعشرون ريالاً. ثانياً: ردت دعوى المدعية في مطالبتها بقيمة واجهات الزجاج الخارجية للعقار محل النزاع بقيمة فاتورة الكهرباء المذكورة أعلاه وأخلت سبيل المدعى عليها منها، وبذلك حكمت، لم يقنع الطرفان، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٠١٥٨١١٠٩ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١١٠٠٦٠٠ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٠٣ هـ السبت الموافق ١٧/٠١/١٤٣٤ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلاً عن بوكالته عن بصفته شريك ومدير في شركة بموجب الوكالة رقم ٣٧٢٩١ وتاريخ ١٥/٤/١٤٣٠ هـ وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلاً عن بوكالته عن بصفته نائب رئيس مجلس المديرين لشركة بموجب الوكالة رقم ٣٨٢٨٥ وتاريخ ٢٠/٧/١٤٣٠ هـ وبعد عدة جلسات ادعى المدعي وكالة قائلاً: إن موكلتي تملك عقاراً يقع في طريق ... بمدينة جدة . مركز ... ، وهو عبارة مبنى مكوّن من عدّة معارض تجاريّة، وقد أجرت موكلتي الشركة المدعى عليها المعرض رقم: (١) من العقار

الموصوف أعلاه ومساحته: خمسة آلاف وست مئة وأربعة وثمانون مترا مربعا لمدة خمس سنوات، ابتداء من: ٢٠٠٦/١١/١٥ م، بقيمة قدرها: اثنان مليون وتسع مئة وخمسون ألفا وعشرون ريالاً، وقد رغبت الشركة المدعى عليها فسخ العقد بنهاية السنة العقدية الرابعة والتي تنتهي بتاريخ: ٢٠١٠/١١/١٥ م فوافقت موكلتي، وفي تاريخ: ٢٠١٠/١١/٩ م طلبت المدعية مهلة إضافية مدفوعة الأجرة لتُخلى العقار ومدتها خمسة وأربعون يوماً من: ٢٠١٠/١١/١٥ م حتى: ٢٠١٠/١٢/٣٠ م فوافقت موكلتي وقدر أجرتها: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً، وفي تاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩ م رغبت الشركة المدعى عليها في تسليم العقار محل الدعوى، وعند استلام العقار من قبل موكلتي في هذا التاريخ فوجئت موكلتي بأن واجهات الزجاج الخارجي الذي على العقار محل الدعوى غير موجودة ومتلفة، وقد قامت موكلتي بإصلاح واجهات الزجاج بقيمة قدرها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال، كما أن الشركة المدعى عليها لم تسدد فاتورة الكهرباء المتبقية عليها وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هللة، أطلب إلزام المدعى عليها بما يلي: أولاً: تسليم قيمة واجهات الزجاج التي أتلفتها المدعى عليها وقيمتها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال. ثانياً: تسليم قيمة فاتورة الكهرباء وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هللة. ثالثاً: تسليم أجره المهلة الإضافية من: ٢٠١٠/١١/١٥ م حتى: ٢٠١٠/١٢/٣٠ م وقدرها: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً. فيكون إجمالي المبالغ التي تطالب بها موكلتي الشركة المدعى

عليها مبلغا قدره: سبع مئة وأربعة وعشرون ألفا وأربعمئة وثمانية وعشرون ريالاً وخمسة وخمسون هللة، هكذا ادعى. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا: ما ذكره المدعى وكالة من أن موكلته تملك العقار الموصوف أعلاه، وأن موكلتي استأجرت المعرض رقم: (١) ومساحته: خمسة آلاف وست مئة وأربعة وثمانون متراً مربعاً لمدة خمس سنوات، ابتداءً من: ٢٠٠٦/١١/١٥م، بقيمة قدرها: اثنان مليون وتسع مئة وخمسون ألفاً وعشرون ريالاً، وأن موكلتي رغبت في فسخ العقد بنهاية السنة العقدية الرابعة والتي تنتهي بتاريخ: ٢٠١٠/١١/١٥م فصحيح، وأما ما ذكره أن موكلتي طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعون يوماً من: ٢٠١٠/١١/١٥م حتى: ٢٠١٠/١٢/٣٠م مدفوعة الأجرة فصحيح وكان ذلك بموجب كتاب موكلتي المؤرخ في: ٢٠١٠/١١/٩م، وبما أن المدعية طلبت من موكلتي مبلغاً قدره: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً على مدة التمديد لم توافق موكلتي لكون هذه القيمة مبالغ فيها، وخاطبت موكلتي المدعية بأنها سوف تخلي العقار بتاريخ: ٢٠١٠/١١/١٥م وفي هذا التاريخ لم يحضر أحد من طرف المدعية لاستلام الموقع، وبعد أربعة أيام حضر مندوب من جهة المدعية وقام بمعاينة الموقع وأفهمت موكلتي مندوب المدعية بأنه ما زال في الموقع ممتلكات لموكلتي كورشة مجهزة كاملة خاصة بالسيارات تقدر قيمتها: بخمسة ملايين ريال وسوف يتم تركها في الموقع، فذكر مندوب المدعية لموكلتي بأنه سوف يقوم بمناقشة المالك والرد على موكلتي، وقد انتظرت موكلتي مدة ولم يرد عليها مندوب المدعية، وكانت طيلة

الفترة الماضية الحراسات التابعة لموكلتي تعمل في الموقع، وبعد ذلك اتفقت موكلتي مع المدعية على أن يكون التسليم في تاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، فاستلمت المدعية العقار محل الدعوى، وأما ما ذكره المدعي وكالة أنه عند استلام العقار من قبل موكلته كان بدون واجهات زجاج خارجي فصحيح، فقد تحطّم الزجاج بسبب هبوب عاصفة قوية وتلفت مع الواجهات الزجاجية خمسة عشر سيارة من معرض موكلتي، فيكون تلف الزجاج الخارجي بأفة سماويّة خارجة عن إرادة موكلتي، وأما ما ذكره المدعي وكالة بأن موكلته قامت بإصلاح واجهات الزجاج بقيمة قدرها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال، فغير صحيح، وأما ما ذكره المدعي وكالة أن موكلتي لم تسدد فاتورة الكهرباء المتبقية عليها وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هلة فغير صحيح، والصحيح أنها سددت كامل الفواتير فترة استغلالها للموقع، أطلب رد دعوى المدعية وإخلاء سبيل موكلتي منها، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: استلمت موكلتي العقار محل النزاع بتاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، وما ذكره المدعي عليه وكالة أن موكلته قيمة فاتورة الكهرباء فصحيح، وأما ما ذكره أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بسبب العواصف فغير صحيح، والصحيح أنها تلف بسبب الأمطار، لكن المادة الثانية عشرة من العقد البند الثاني منها نص على أن موكلتي لا تعتبر مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة، والفقرة الثامنة عشرة نصت على أن تسلم المدعي عليها العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة، هكذا أجاب. فبناء على ما سلف،

وبما أن المدعى وكالة صادق على أن موكله المدعى عليه سددت قيمة فاتورة الكهرباء، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعون يوماً من: ٢٠١٠/١١/١٥م حتى: ٢٠١٠/١١/٣٠م مدفوعة الأجرة، ودفع بأن موكلته لما علمت بالمبالغة في قيمة الأجرة امتنعت من التمديد، وهذا الدفع لا يلتفت له، لأن صادق على قيمة العقد السنوية وصادق على طلب مهلة إضافية مدفوعة الأجرة، وهذا يعني طلبها تمديد المدّة بنفس الأجرة، وبما أن أجرة اليوم الواحد للعقار محل النزاع هو: ثمانية آلاف ومئة وأربعة وتسعون ريالاً وخمس هلالات حسب القيمة السنوية التي تصادق عليها أعلاه، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته لم تسلّم العقار إلا بتاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩م، وبما أن المدعى وكالة قد صادق على أن موكلته استلمت العقار محل النزاع بتاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩م واستلامها للعقار في هذا التاريخ يعدّ رضاً بفسخ العقد، فتكون الشركة المدعى عليها قد استغلت العقار محل النزاع لمدة أربعة عشر يوماً، وبما أن صادق على أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بالأمتار، ودفع بأن موكلته اشترطت على المدعى عليها أنها غير مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة، وأن تستلم العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة وهذا الدفع لا أثر له؛ لأن كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم تغيره الشروط وعكسه بعكسه [ينظر: الروض المربع ١٣٦٦/٥]، ولأنه ما لا يجب ضمانه لا يصره الشرط مضموناً وما يجب ضمانه لا ينتفي الضمان بشرط نفيه [ينظر: المغني ١١٥/٨، كشاف القناع ١٧٠/٤] ولقول النبي -

صلى الله عليه وسلم.: (كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق)، لذلك كله فقد قررت مايلي: أولاً: ألزمت الشركة المدعى عليها بتسليم قيمة استغلالها للعقار محل النزاع من تاريخ: ٢٠١٠/١١/١٦م حتى تاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩م وقدره: مئة وأربعة عشر ألفاً وسبعمئة وثلاثة وعشرون ريالاً. ثانياً: رددت دعوى المدعية في مطالبتها بقيمة واجهات الزجاج الخارجية للعقار محل النزاع وقيمة فاتورة الكهرباء المذكورة أعلاه وأخليت سبيل المدعى عليها منها، وبذلك قضيت. وإعلان الحكم عليهما قرراً عدم قناعتهما واستعدا بتقديم لائحة اعتراضية فجرى تسليمهما نسخة من الحكم، وأفهمتهما بأن لهما الحق في تقديم اعتراضهما خلال ثلاثون يوماً اعتباراً من هذا اليوم، وإذا انتهت المدّة المحددة ولم يقدم لائحتهما سقط حقهما في الاعتراض واكتسب الحكم القطعيّة. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/١/١٤٣٤هـ الحمد لله وحده وبعد وفي يوم السبت الموافق ٢٨/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية السادسة رقم: ٣٤٥٧٢٥١ في: ٠٨/٠٣/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم). ا.هـ وللبيان جرى إثباته وأمرت بالتهميش على الصك والسجل. وبالله التوفيق، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٩/٣/١٤٣٤هـ الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد.: فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة

الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤١٤٣٥٠ وتاريخ ١٧/١/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى شركة ... ضد شركة المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم، واللَّه الموفق وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

كشاف الموضوعات

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١	إجارة	مطالبة مدع ناظر وقف بأجرة أحد محلات الوقف من غائب تعذر إبلاغه	٥
٢	إجارة	مطالبة مؤجر بإخلاء عقار من مستأجر غائب	١٤
٣	إجارة	مطالبة مدع بأجرة معدة (شيول) ثبت ملكها له من مدعى عليه عن فترة بقائها عنده	٢٥
٤	إجارة	مطالبة مدع مدعى عليه بتسليم سيارة بديلة في عقد إيجار منتهي بالتمليك ورفع اسمه من القائمة السوداء وتعويضه عن الضرر الذي لحقه	٣٢
٥	إجارة	إخلاء عقار من مدعى عليه غائب وفرز ما في العقار من ممتلكات وإيداعها أو ثمنها في بيت المال	٥٣
٦	إجارة	مطالبة مدع مدعى عليه غائبا تعذر إبلاغه بإخلاء عقار استأجره وتسليم قيمة الإيجارات المتأخرة	٥٩
٧	إجارة	مطالبة مستأجر بإمضاء عقد إجارة وتسليم العين المستأجرة في عقد إجارة معلق على الانتهاء من بناء العين المؤجرة وتجهيزها واستلامها	٦٤
٨	إجارة	طلب مدع فسخ عقد إجارة واستثمار وإخلاء العين المؤجرة وتسليمها له، من مدعى عليه مستأجر لم يتمكن من الانتفاع من العين المؤجرة لأمر خارج عن إرادة طرفي العقد	٨١
٩	إجارة	مطالبة مالك جديد بالزام مدعى عليه رفع يده من عقاره المؤجر من مالكه السابق	٩١
١٠	إجارة	مطالبة مؤجر إخلاء عقاره من مستأجره وسداد أجرة بقائه بعد إخطاره برغبة المؤجر بالإخلاء في مدة أقل من المدة المشترطة لذلك في العقد	٩٩

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١١	إجارة	مطالبة مالك بإخلاء عقار من مستأجر انتهى عقد إيجاره	١٠٤
١٢	إجارة	دعوى بإخلاء مستثمر لعقار استخدم في تأجير عزاب في حي يسكنه عوائل	١١٢
١٣	إجارة	دعوى مستأجر استرداد أجرة مدفوعة لتعرض العقار المستأجر للإزالة وتقدير اختلاف الأجرة في المدة الماضية لاختلاف المواسم	١١٨
١٤	إجارة	دعوى مؤجر فسخ عقد إجارة محل وإخلائه	١٣١
١٥	إجارة	دعوى مستأجرة على شركة في عقد إجارة منته بالتملك تعرضت فيه السيارة المؤجرة إلى حادث فتم بيعها على غير المستأجر، وتطلب المدعية رفع اسمها من القائمة السوداء وتعويضها بسيارة بديلة	١٣٧
١٦	إجارة	مطالبة مؤجر من مستأجر لعقاره رغب في فسخ عقد الإجارة بإصلاح ما أتلفه المستأجر و أحدثه وأجرة هذه المدة	١٤٧
١٧	إجارة	دعوى ناظر وقف فسخ عقد إجارة وقف والده وإخلائه من مستأجره مدة طويلة لتخلفه عن دفع الأجرة	١٧١
١٨	إجارة	مطالبة مؤجر بإخلاء عقاره من مستأجره الذي تبلغ برسالة عن طريق البريد الممتاز بذلك في المدة المتفق عليها لهذا الإخطار في العقد	١٧٧
١٩	إجارة	مطالبة بأجرة عقار من مستأجر سابق تعذر إبلاغه	١٨٤
٢٠	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار من مستأجر غائب تعذر إبلاغه	١٩٢
٢١	إجارة	مطالبة بإخلاء مستأجر عقارا انتهت مدة إجارته وتم إخطاره خلال المدة المتفق عليها لذلك	١٩٨

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٢٢	إجارة	مطالبة مؤجر بقيمة تحسينات في عقار استؤجر منه والعقد بين الطرفين نص على أنها لا تلزم المؤجر	٢٠٢
٢٣	إجارة	مطالبة مستأجر بإنفاذ عقد إجارة في العين المؤجرة المنتقلة ملكيتها لمالك جديد	٢٠٨
٢٤	إجارة	مطالبة بأجرة مدة بقاء المستأجر بعد انتهاء عقد الإجارة والتعويض عن تأخره في إخلاء العقار المستأجر	٢١٤
٢٥	إجارة	مطالبة بباقي قيمة أجرة سيارة على مستأجر يدعي إفساره	٢٣٠
٢٦	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار ودفع أجرته في دعوى غير محررة	٢٣٤
٢٧	إجارة	مطالبة مستثمر لمنفعة عقار بإخلائه من مستأجره لانتهاء العقد بالأخطار وفق ما ورد بينوده	٢٣٩
٢٨	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار من مستأجر يدفع بعدم عدم تقيد المالك المدعي بشرط غير منصوص عليه في العقد	٢٤٣
٢٩	إجارة	مطالبة ناظر وقف بإخلاء العقار الموقوف من مستأجره الذي لم تنته مدة إجارته ودفع الأجرة المستحقة وإصلاح ما تم تغييره في العين المؤجرة	٢٥٠
٣٠	إجارة	مطالبة مؤجر بفسخ عقد إجارته عقارا لإنشاء مصنع لم يستخرج مستأجره رخصة له	٢٦٨
٣١	إجارة	مطالبة وكيل ورثة مؤجر مستأجرا بتعديل قيمة الإجارة لتغيير أجرة المثل أو فسخها	٢٧٦
٣٢	إجارة	مطالبة مؤجر مستأجرا فسخ عقد الإجارة لتأجيله المنفعة على غيره، والعقد بينهما لا يمنع ذلك	٢٨٠
٣٣	إجارة	إخلاء عقار من مستأجر غائب تعذر إبلاغه	٢٨٦

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٣٤	إجارة	مطالبة مدعى عليه مستأجر بسداد أجرة عقار استأجره وإخلائه، والمدعى عليه يدفع بعيب في العين المؤجرة مع استخدامه له فترة طويلة دون مطالبة	٢٩١
٣٥	إجارة	مطالبة بأجرة عين وسماع الدعوى غيابياً لتبلغ المدعى عليه لشخصه وتخلفه عن حضورها	٣٠١
٣٦	إجارة	إخلاء عقار موقوف لتبلغ مستأجره من خلال عنوانه المختار في العقد بين الطرفين بإخطار الرغبة في عدم التجديد	٣٠٥
٣٧	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار لعدم سداد الأجرة	٣١٣
٣٨	إجارة	مطالبة مؤجر بإخلاء عقاره من مستأجره الغائب الذي تعذر إبلاغه لامتناعه عن دفع الأجرة وتجديد العقد	٣١٩
٣٩	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار تغير مالكه ممن يدعي أسبقيته بشرائه من المدعي المطالب بإخلائه	٣٢٤
٤٠	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار من مدعى عليه غاب عن الدعوى مع تبلغه، لمماطلته في السداد ومخالفة شرط في العقد بتأجير العقار لعزاب	٣٣١
٤١	إجارة	مطالبة بفسخ عقد إجارة عقار من مقيم لمغادرته النهائية للبلاد وعدم سداد الأجرة	٣٤٤
٤٢	إجارة	مطالبة بقيمة باقي أجرة عين يدفع المدعى عليه المستأجر بالاتفاق على حسمها مقابل إصلاحات، ومطالبة المدعي أيضا بباقي أجرة وحدة في تلك العين لتجديد المستأجر المدعى عليه عقدها	٣٤٨
٤٣	إجارة	مطالبة بإخلاء عقار من مستأجر مقيم غادر البلاد وتعذر إبلاغه	٣٥٨

الصفحة	الموضوع	التصنيف	م
٣٦٦	مطالبة بأجرة تمديد اتفق عليها طرفا عقد الإجارة، وقيمة تلف في العين المؤجرة بقوة قاهرة اشترط ضمانها في العقد	إجارة	٤٤