



الملك عبدالعزيز بن سعود آل سعود

وزارة العدل

مركز البحوث

مجموعة الأحكام القضائية

المجلد السادس

⊙ 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)
٢-٣٩-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج٦)

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

رقم الإيداع: ١٤٣٦/٢٧٢١
ردمك: ٣-٣٣-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)
٢-٣٩-٦٠٦-٩٩٦٠ (ج٦)

وضعیت

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤١٨٧٤١٧ تاريخه: ١٤/٤/١٤٤٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٢٦٩٦٤٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢١٤٧٤٤ تاريخه: ١٨/٥/١٤٢٤هـ

المَوْضُوعَات

وضع يد- الاستيلاء على أرض - طلب كف يد المدعى عليه عن أرض- تعذر الإحاطة بالإثبات في الأراضي المملوكة للقبائل- التعميم صريح بعدم جواز سماع الدعاوى العامة بين قبيلة وأخرى- الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

قرار مجلس القضاء الأعلى بالهيئة الدائمة رقم ٥/١١٤ في ١٩/١/١٤١٨هـ ونصه ما يلي : «يرى المجلس عدم سماع الدعاوى العامة بين قبيلة ضد أخرى في الأراضي ، لأن الدعوى العامة من اختصاص الجهات الرسمية ، وإنما تسمع دعوى الملكية الخاصة».

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

حضر المدعي بصفته شيخاً لأحد القبائل وقرر أن الحاضر معه (المدعى عليه) قد استولى على الأرض المملوكة لقبيلته وقد وضع المدعى عليه يده عليها دون وجه حق لذا طلب كف يد المدعى عليه عن هذه الأرض. أنكر المدعى عليه ما جاء بدعوى المدعي وذكر أن الأرض ملك له ، وبقية ورثة والده ، آلت إليهم بالإرث وليس للمدعي ومن يمثله فيها شيء، تم طلب رفع مساحي لتحديد مكان وحدود الأرض من المدعي - مثل هذه الدعاوى يتعذر الإحاطة

بالإثبات فيها. نص قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئة الدائمة بعدم جواز سماع الدعاوى العامة بين قبيلة ضد أخرى في الأراضي ، لأن الدعاوى العامة من اختصاص الجهات الرسمية ، وإنما تسمع دعوى الملكية الخاصة. الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي ضد المدعى عليها إفهام المدعين وكالة بمراجعة الجهات الرسمية للنظر في طلبهم. إفهام المتداعين أن هذا الحكم لا يعني إثبات التملك أو نفيه لأحد. قنع المدعى عليه بالحكم وقرر المدعيان اعتراضهما على الحكم بلائحة اعتراضية. صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بينبع وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع/ المساعد برقم ٣٣٢٦٩٦٤٨ وتاريخ ١٨/٠٤/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٧٢٧٥٤٣ وتاريخ ١٨/٠٤/١٤٣٣ هـ ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٠٥/٠٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٢ : ٠٩ لسماع دعوى ضد وحيث حدد لسماع الدعوى الساعة ٠٠ : ٠٨ وانتهى الوقت المحدد ولم يحضر المدعي ولا المدعى عليه ولا وكيلاً ينوب عن أحدهما ولم يتقدما بعذر تقبله المحكمة لذا فقد جرى شطب القضية للمرة الأولى حسب التعليمات المتعلقة بذلك وفي جلسة أخرى حضر المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته شيخ قبيلة وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبسؤال المدعي عن دعواه لم يقم بتحريرها تحريراً مفهوماً ومعلوماً وبناء عليه أفهمته

بوجوب تحرير دعواه تحريراً مفهوماً ومعلوماً فاستعد لذلك ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وحيث أن معالم الأرض مكان النزاع غير معلومة لذا فقد طلبت من المدعي إحضار كروكي من مكتب معتمد ورفعت الجلسة لذلك وفي جلسة أخرى لدي أنا القاضي في المحكمة العامة بينع الخلف لفضيلة الشيخ بموجب قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٩٠١٦ في ٩/٩/١٤٣٣هـ ففي هذا اليوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠١/٢٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وجرى سؤال المدعي عن تحرير دعواه فقال إن هذا الحاضر قد استولى على الأرض المملوكة لقبيلة بني المسماة ... الواقعة في وادي وهي عبارة عن شعب به عين ماء ونخل ومحدود بحدود عرفيه تسمى (.....) وقد وضع المدعى عليه يده على الأرض مدعياً تملكه لها دون وجه حق وحيث إنني شيخ لقبيلة أطلب كف يد المدعى عليه عن الأرض المذكورة هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً ما ذكره المدعي في دعواه من وضع يدي على الأرض المذكورة دون وجه حق غير صحيح ، فالأرض ملك لي وبقية ورثة آلت إلينا بالإرث ، وليس للمدعي ومن يمثله سوى قنوه من كل نخلة وقد احترق النخل بكامله فليس لهم فيه شيء هكذا أجاب المدعى عليه ، ونظراً لعدم تحديد مكان وحدود الأرض محل النزاع من قبل المدعي فقد أفهمته بإحضار رفع مساحي موضح فيه حدود وأطوال ومكان الأرض المذكورة ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعى عليه وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم و سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفتها

وكيلين عن المدعى بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٤٤٥٢٠٦٠ في ١٣/٤/١٤٣٤هـ المثبت لهما فيها حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة وللصلح والتنازل وقبول الأحكام والاعتراض عليها وطلب الاستئناف وإنهاء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم ، وجرى سؤال المدعين وكالة عن مطالبة موكلهم بالأرض محل النزاع لمن تعود؟ فقالوا: إنها تعود لبني من مئات السنين ، وكل من كان من بني فإن له فيها هكذا قالوا ، وعليه فبعد سماع الدعوى والإجابة ولما جاء في دعوى المدعى ، وما قرره وكيلاه من أنهم يطالبون بالأرض محل النزاع لقبيلتهم ، ولأن مثل هذه الدعوى قد يتعذر الإحاطة بالإثبات فيها ، إذ إن لكل فرد من القبيلة المذكورة حقاً قد يطالب به أو يتنازل عنه ، واستناداً لما جاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة برقم ٥/١١٤ في ١٩/١/١٤١٨هـ القاضي فيه بما نصه «يرى المجلس عدم سماع الدعاوى العامة بين قبيلة ضد أخرى في الأراضي لأن الدعوى العامة من اختصاص الجهات الرسمية وإنما تسمع دعوى الملكية الخاصة» أهـ لذلك فقد صرفت النظر عن دعوى المدعى ضد المدعى عليه ، وأفهمت المدعين وكالة بمراجعة الجهات الرسمية المختصة للنظر في طلبهم كما أفهمت المتداعيين أن هذا الحكم لا يعني إثبات تملك أو نفيه لأحدٍ منهما وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعى عليه ، أما المدعين وكالة فقرر عدم القناعة واستعدا بتقديم لائحة اعتراضية وأفهما بالانتظار لتسليمهما نسخة من الحكم وجرى إفهامهما بأن مدة الاعتراض هي ثلاثون يوماً من تاريخ استلامه نسخة من الحكم وإذا لم يتقدما خلال هذه

المدة فإن الحكم يكتسب القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤/٠٤/١٤٣٤هـ 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 بينع المساعد برقم ٣٣٧٢٧٥٤٣ وتاريخ ٠١/٠٥/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بينع المسجل برقم ٣٤١٨٧٤١٧ وتاريخ ١٤/٠٤/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ضد.....، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأتحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم بصرف النظر عن الدعوى والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

استطراق

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٣٨٦٤٢ تاريخه: ١٤٢٤/٦/١٢ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٣٧١١٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٨٦٧١٠ تاريخه: ١٤٢٤/٧/٢٠ هـ

المَوْضُوعَات

استطراق (فتح طريق) - الاستعانة برأي أهل الخبرة - الإقرار
 المكتوب والمصادقة عليه له حجيته - الحكم لقطع النزاع ولا يفيد
 التملك - إلزام المدعى عليه بفتح الطريق .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) .
٢. القاعدة الفقهية (الضرر يزال) .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه بمطالبتة بفتح الطريق
 وإلزامه بذلك - حيث قام المدعى عليه بقفل الطريق الذي يخدم
 المدعي وأولاده - صادق المدعى عليه على الدعوى وأن المدعي لا
 صفة له في هذه الدعوى ولا يلحقه ضرر في إغلاق الطريق - جرى
 الكتابة لهيئة النظر بشخصهم إلى الموقع والتأكد من وجود
 ضرر على المدعي بإغلاق الطريق فورد جوابهم بالمصادقة على
 وجود الضرر على المدعي - بناء على ما تقدم وقوله صلى الله عليه
 وسلم (لا ضرر ولا ضرار) وما قرره الفقهاء (أن الضرر يزال)
 - الحكم بإلزام المدعى عليه بفتح الطريق - إفهام الطرفين بأن
 هذا الحكم لا يفيد التملك ولا يمنع من دعوى الغير ولا يغني عن

حجة الاستحكام ولا يستند عليه في الإفراغ - قنع المدعى بالحكم
واعترض المدعى عليه بلائحة اعتراضية - صدق الحكم من الدائرة
الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا مساعد رئيس المحكمة العامة
برجال ألمع وبناء على المعاملة المحالة لنا برقم ٣٤٢٣٧١١٤ وتاريخ
١٤٣٤/٠٥/٢٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٥٣٦٣١ وتاريخ
١٤٣٤/٠٥/٢٢ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٥/٢٢ هـ
افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١٢ وفيها حضر سعودي الجنسية
بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه المدعو
..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم أصالة عن
نفسه ووكيلا عن أمه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة
عدل رجال ألمع برقم ٤٣٠ وتاريخ ١٢/٣/١٤٣٠ هـ والتي تخول له
حق المرافعة والمدافعة وإقامة الدعوى وسماع الإجابة وبسؤال المدعى
عن دعواه أجاب قائلًا في دعواه أنه يوجد خط يخدمني ويخدم
أولادي في قرية ... بمركز ... التابع لمحافظة رجال ألمع وحدوده
كما يلي: يبدأ من ظهر القرن جنوبا وينتهي بوادي شمالا
بعرض أربعة أمتار وحيث إن هذا الخط مفتوح بموجب إقرار مؤرخ
في ١٤٠٨/١١/٢٥ هـ على والد المدعى عليه وحيث قام المدعى عليه
وموكلته بقفل الطريق أطلب إلزامهم بفتح هذا الطريق هذه دعواي
وبعرض ما جاء في الدعوى على المدعى عليه أصالة ووكالة قال ما
ذكره المدعى من الإقرار وما ذكره من قفل الخط فصحيح وأنا

وموكلتي مستعدين بفتح الخط عند مطالبة أولاد بفتحه كون المدعى أصالة ووكالة ليس له صفة كونه شاهد فقط ولا علاقة له بالإقرار وليس عليه ضرر من إغلاقه هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى أجاب قائلًا ما ذكره المدعى عليه أصالة ووكالة من أنني شاهد في القرار السابق فصحيح وما ذكره من عدم وجود الضرر فغير صحيح حيث علي ضرر من إغلاق الطريق كون هناك خطر على مواشينا لعبورها من طريق السيارة هكذا أجاب ثم جرى الاطلاع على الإقرار فوجدته يتضمن ما نصه ((تقرر على كل من و..... مقري و..... بأن الخط الذي يطلب نافذ لثلاث البيوت عيال و..... و..... وقد تراضى عليه أنه ماشى ونافذ من ظهر القرن الخط العام متجها شمالا إلى ذي مقاع للماشية الغنم والبقر والإبل والحاطبة والواردة على عادة القديمة السابقة خط بدون مسح دون ضرر ولا ضرار وعلى ما ذكر جرى منا التوقيع والموافقة وعرض الخط المذكور ٤ م على طول الخط من الشمال الجنوب أي من الخط العام الذي في ظهر القرن إلى وادي ذي مقاع والله على ما نقول وكيل وقد حضر على هذا القرار والصلح المدعو و..... وصلى الله وسلم على نبينا محمد)) إ هـ هذا وقد سبق لنا مخاطبة هيئة النظر بموجب خطابنا رقم ٢/٢٤٥ في ٢٣/٢/٤٣٤هـ بشخصهم على الموقع والتأكد من وجود ضرر على المدعى من إغلاق الطريق أم لا فورردنا جوابهم المرفق المتضمن ((في يوم الأحد الموافق ٢٤/٢/٤٣٤هـ تم وقوفنا بحضور طرفي النزاع وأشار لنا المدعى إلى الخط المراد فتحه وقال أنه يبدأ من ظهر القرن جنوبا وينتهي بوادي ذي مقاع شمالا بعرض أربعة أمتار وهذا الخط يخدم من

جميعا نحن أولاد ... وورثة المدعى عليه وورثة وسبق أن اتفقنا جميعا برضانا واختيارنا أن يكون هذا الخط نافذا وماشى من ظهر القرن أي الخط العام متجها شمالا إلى ذي مقاع للماشية الغنم والبقر والإبل والحاطبة والواردة على عادته القديمة السابقة دون مسح بدون ضرر وعمل بذلك قرار مؤرخ في ١٤٠٨/١١/٢٥ هـ ثم أشار لنا على موقع ماشيه في ذي مقاع وقال أنها تمر مع هذا الطريق في مسرحها ومراحها وهذا الخط لخدمتنا جميعا وليس من حق المدعى عليه قفله ثم جرى سؤال المدعى عن الخط البديل الذي أشرنا له في تقريرنا السابق فأفاد بأن ذلك الخط خاص بالسيارة وفيه خطر على مواشينا ومواشي المدعى عليه ولا يستغنى بخط السيارة عن الطريق الذي تم الاتفاق عليه بالوثيقة المذكورة ثم جرى سؤال المدعى كذلك عن الوثيقة حيث لم يذكر اسمه فيها فأفاد بأن الوثيقة أشارت إلى عيال ... وأنا أحد أبنائه وأفاد المدعى عليه بأن الطريق معترف به ولا أستطيع أن أنكر هذه الوثيقة المؤرخة في ١٤٠٨/١١/٢٥ هـ وبعد مناقشة الطرفين ومشاهدة الطبيعة نرى بأن إغلاق الطريق يلحق الضرر بالمدعى وبمواشيه وهو في حاجة إلى استطراق هذا الخط المشار إليه في الوثيقة بدون مسح وبعرض أربعة أمتار بغير ضرر ولا ضرار هذا ما رأيناه بعد الاجتهاد في هذه القضية والله الموفق)) إ. هـ فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة ولما ورد في قرار هيئة النظر المشار إليه بعاليه المتضمن وجود ضرر على المدعى من إقفاله ولقوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) ولما قرره الفقهاء من أن الضرر يزال ولما جاء في الإقرار المتضمن فتح الطريق وعدم إغلاقه من قبل والد المدعى عليه ولمصادقة

المدعى عليه أصالة ووكالة عليه فقد ألزمت المدعى عليهم أصالة ووكالة بفتح الطريق المذكور في القرار وبذلك حكمت وأفهمت الطرفين بأن هذا الحكم لقطع النزاع بينهما ولا يفيد في إثبات التملك ولا يمنع من دعوى الغير ولا يغني عن حجة الاستحكام ولا يستند عليه في الإفراغ وبذلك حكمت وبعرض الحكم على المدعى عليه أصالة ووكالة قرر عدم قناعته وطلب الاستئناف وتمكينه من تقديم لائحة الاعتراضية فأجبت له طلبه وتم تسليمه صورة لصك الحكم هذا اليوم وأفهمته بأن له مدة ثلاثون يوما من تاريخ اليوم لتقديم اعتراضه ولا سوف يسقط حقه في طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية فقرر فهمه وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٥/٢٢ هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة رجال ألمع المكلف برقم ٣٤١٦٢١٢٧٢ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / برقم ٣٤٢٣٨٦٤٢ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢ هـ الخاص بدعوى / ضد / أصالة ووكالة بشأن فتح طريق المتضمن الحكم بما هو مدون بالصك ومفصل فيه و بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

وَدِيعَةٌ

رَقْمُ الصَّكِّ: ٢٢٤٣١٦٦٦ تاريخه: ١٨/١٠/١٤٣٣ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٥١٩٩٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٢٣٦٩٥٥٢ تاريخه: ٨/٢/١٤٣٣ هـ

المَوْضُوعَات

وديعة - حفظ أمانة - مطالبه بما تم حفظه - سرقة ما تم إيداعه من قبل مجهول - تقدير أهل الخبرة بأن مكان الحفظ آمن - الأصل قبول قول المودع في تلف الوديعة لأنه أمين - عدم اعتبار تسليم المودع لديه الوديعة لمن يحفظ ماله تفريطاً في حفظ الوديعة - عدم تضمين الأمين ما تلف تحت يده إلا بتعدٍ أو تفريط - قبول قول المودع في سرقة الوديعة مع ماله بيمينه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- روى الدار قطني عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن النبي صلى الله عليه وسلم قال « ليس على المودع ضمان »
- ٢- قال الحجاوي في مختصر الزاد « ويقبل قول المودع في ردها إلى ربها أو غيره بأذنه وعدم التفريط » قال الشيخ ابن عثيمين معلماً وإن تلفت مع ماله من باب أولى بأن احترقت أو سرقها السراق دون أن يتأثر ماله بذلك فلا ضمان على المودع لأنه أمين قبض المال بإذن مالكة والقاعدة في الأمين أنه لا يضمن ما تلف تحت يده إلا بتعدٍ أو تفريط بدليل قوله تعالى « ما على المحسنين من سبيل » الممتع ٢٨٧/١٠ .
- ٣- قال الموفق في المقنع ١٦/٩ « ويلزمه حفظها في حرز مثلها .
- ٤- قال في الشرح الكبير ٧/١٦ « وهي أمانة لا ضمان عليه فيها إلا أن يتعدى وإن تلفت من بين ماله لم يضمن في أصح الروايتين

وجملة ذلك أن الودعيّة أمانة إذا تلفت من غير قصد ولا تفريط من المودع فليس عليه ضمان سواء ذهب معها شيء من مال المودع أو لم يذهب هذا قول أكثر أهل العلم روى ذلك عن أبي بكر وعلي وابن مسعود رضى الله عنهم وبه قال شريح والنخعي ومالك وأبو الزناد والثوري والشافعي وأصحاب الرأي وروى الدارقطني عن عمرو بن شعيب عن أبيه أن النبي صلى الله عليه وسلم قال «ليس على المودع ضمان» ولأن المستودع مؤتمن فلم يضمن ما تلف من غير تعديه ولا تفريطه كما لو ذهبت مع ماله ولأن المستودع إنما يحفظها لصاحبها متبرعا من غير نفع يرجع إليه فلو لزمه الضمان لامتنع الناس عن الاستيداع وذلك مضر»

وقال أيضا في الشرح الكبير (٢٦/١٦) «وان دفع الودعيّة إلى من يحفظ ماله كزوجته أو عبده لم يضمن نص عليه احمد وهو قول أبي حنيفة لأنه حفظها بما يحفظ به ماله أشبه ما إذا حفظها بنفسه» قال في الإنصاف وهذا المذهب بلا ريب ونص عليه وعليه جماهير الأصحاب ٢٦/١٦.

مُلخَصُ القضيّة

ادعى المدعى ضد المدعى عليه أنه أودع لديه أمانة مكونة من مبلغ قدره ثمانية وثلاثون ألف ريال سعودي ومبلغ قدره سبعة عشر ألف ليرة سوري حيث سافر وأنه سوف يأخذ منه الودعيّة بعد عودته وأنه عندما عاد من السفر بعد يومين تقريبا طلب المدعى من المدعى عليه الأمانة فأخبره المدعى عليه أن أمانته وغيرها من المحتويات قد سرقت وأنه لم يعد للمدعى سوا مبلغا قدره ألفان وخمسمائة ريال

لأنه وضع هذا المبلغ أعلى التجوري فلم تتم سرقة وأضاف المدعى في دعواه انه لم يعهد المدعى عليه سوي أميناً في حفظ الأمانات وطلب الفصل في القضية وإعطائه باقي المبلغ المودع لديه - أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى جملة وتفصيلاً وقرر أنه حفظ الأمانة في تجوري في غرفة والدته وأن غرفة والدته أكثر غرف منزله أماناً وهى مقفلة طوال الوقت - وأن هذا التجوري داخل خزانة وهو يحفظ فيه أمواله الخاصة وأوراقه المهمة وأن المفاتيح مع والدته لأنه يخرج للعمل صباحاً ولا يعود إلا في الليل ويوجد أمانات كثيرة وكثيراً ما يتصل بوالدته ليطلب منها تسليم الأمانات إلى أهلها وأن والدته أخبرته أن التجوري والخزانة تم كسرها وسرقة ما بهما وأنه اتصل على الشرطة وحضرت لأخذ البصمات ولم يجدوا السارق - تمت الكتابة لهيئة الخبراء وهيئة النظر للإفادة عن مكان حفظ الأمانة وهل هو مكان آمن فورد القرار من هيئة الخبراء ان المكان في بيت مؤمن من كافة الجهات وان التجوري صغير داخل خزانة ملابس وهو مكان آمن - قرر ناظر القضية انه نظراً لعدم ثبوت تعدي المدعى عليه أو تفريطه في حفظ الأمانة ولما جاء في أسباب الحكم والنصوص الشرعية فقد صدر الحكم ببرد الدعوى قرر المدعى عليه المعارضة - صدر قرار محكمة الاستئناف بالملاحظة ومضمون القرار إفهام المدعي بان له يمين المدعى عليه على أن المبلغ قد سرق وانه لم يفرض في الحفظ - تم إجراء اللازم حيال الملاحظة في أخذ يمين المدعى عليه على أن المبلغ قد سرق منه وانه لم يفرض في حفظ الأمانة - صدر قرار محكمة الاستئناف بالمصادقة على الحكم .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة
 بعرعر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة
 العامة بعرعر برقم ٣٣٥١٩٠٩٤ وتاريخ ٢٣/٠٨/١١هـ المقيدة
 بالمحكمة برقم ٣٣١٥١٢٤٠٦ وتاريخ ٢٣/٠٨/١١هـ ففي يوم
 الإثنين الموافق ١٦/١٠/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ٠٠
 وفيها حضر سوري الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم وحضر
 لحضوره المدعى عليه أصالة سوري الجنسية بموجب رخصة الإقامة
 رقم فادعى المدعى قائلًا : لقد أودعت أمانة عند هذا الحاضر
 مكونة من مبلغ قدره ثمانية وثلاثون ألف ريال سعودي ومبلغ قدره
 سبع عشرة ألف ليرة سورية وكان ذلك بتاريخ ١/٧/١٤٣٣هـ ذلك
 أني سأذهب إلى حضر الباطن ثم آخذ منه هذه الأمانة بعد عودتي
 وعندما عدت بعد يومين تقريباً طلبت منه الأمانة المذكورة أعلاه
 فوجد الخزانة التي وضع فيها هذه الأمانة وغيرها من المحتويات قد
 سرقت ولم يعيد لي إلا مبلغاً قدره ألفان وخمسمائة ريال لأنه وضع
 هذا المبلغ في أعلى التجوري فلم تتم سرقة ولم أعهد هذا الرجل إلا
 أميناً في حفظه للأمانات ويوجد غيري ممن أعرف قد وضع عنده
 أمانات أخرى فأطلب الفصل في هذه القضية وإعطائي باقي المبلغ
 وقدره خمسة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي وسبع عشرة ألف
 ليره سوري إن كان من حقي أخذها هذه دعواي وأسأله الجواب
 وبسؤال المدعى عليه عما جاء في دعوى المدعى أجاب قائلًا كل ما
 جاء في دعوى المدعى صحيح جملة وتفصيلاً فقد أودع عندي الأمانة

المذكورة وقد وضعتها عندي في المنزل في تجوري خاص بأموالي وأوراقى المهمة وجميع الأمانات وقد وضعت هذا التجوري في داخل الخزانة وهذه الخزانة في داخل غرفة لوالدتي وهي أكثر الغرف أماناً في المنزل ذلك أن غرفتي يكثر الدخول والخروج إليها من قبل الأطفال ولأن غرفة والدتي مقفلة طوال الوقت ذلك أن والدتي تقوم بقفل الخزانة وقفل التجوري وقفل الغرفة وقد وضعت المفاتيح مع والدتي لأنى أخرج للعمل في الصناعية صباحاً ولا أعود إلا بالليل ويوجد أمانات وأوراق كثيرة وكثيراً ما أتصل عليها وأقول لها سيأتيك فلان فأعطيه كذا وكذا لأنى لا أستطيع المجيء من عملي وكذلك وضعت عندها المفاتيح وقد اتصلت علي والدتي وأخبرتني أن الخزانة مكسورة فذهبت فوجدت الخزانة مكسورة والتجوري كذلك مكسور فاتصلنا على الشرطة وأخذوا البصمات ولم يجدوا السارق حتى الآن وقد سرق من التجوري بعض محتوياته من ضمنها أمانة هذا الحاضر وأنا لم أفرط في حفظ هذه والأمانة وهذا هو جهدي في حفظها هكذا أجاب ولضيق الوقت رفعت الجلسة إلى يوم الأربعاء الموافق ١٨/١٠/١٤٣٣هـ.

وفي جلسة أخرى حضر المدعي وحضر لحضوره المدعى عليه فسألت المدعى هل حددت مكاناً معيناً للمدعى عليه لحفظ أمانتك فيه وهل ما ذكره المدعى عليه من سرقة الأموال المذكورة صحيح فأجاب قائلاً لا لم أحدد له وما ذكره المدعى من حفظ الأموال كله صحيح وقد شاهدت التجوري مكسوراً ثم سألت المدعى عليه عن مكان منزله الذي وضع بداخله هذه الأمانة وعن (التجوري) المذكور في الجلسة الماضية هل يحوي أموالاً لك فأجاب قائلاً بيتي

يقع في حي ... وأما التجوري فإنه يحوي أموالاً لي ولغيري كما أنه يحوي جميع الأوراق المهمة والرسمية الخاصة بي وبعائلتي وقد جرت الكتابة لهيئة النظر في هذه المحكمة بخطابنا رقم ٣٣١٥١٢٤٠٦ في ١٨/١٠/١٤٣٣هـ وقد وردنا القرار رقم ١٥٢ في ١٨/١٠/١٤٣٣هـ والمتضمن (تم شخوصنا إلى موقع المبلغ المودع فوجدنا غرفة ذكر لنا أنه نقل التجوري عن الغرفة التي كان فيها ووجدنا أن المنزل يقع بحي ... وهو بيت مؤمن من كافة الجهات والتجوري صغير وداخل خزانة ملابس وهو مكان أمين أما حفظ المبلغ فالأولى أن يكون في أحد البنوك المعتبرة عضو عضو رئيس هيئة النظر توقيعاتهم) فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولمصادقة الطرفين على مقدار المبلغ المودع وإقرار المدعى بأمانة المدعى عليه وأن الوديعة قد سرقت من (التجوري) بالصفة المذكورة وأنه لم يحدد مكاناً معيناً للمدعى عليه لحفظ الوديعة فيه ولكون المدعى عليه قد حفظ الوديعة بالصفة المذكورة في الجلسة الماضية وكانت هذه الوديعة محفوظة مع أموال المدعى عليه وأوراقه المهمة ولكون المدعى عليه أفاد أنه لم يفرط في حفظ هذه الوديعة ولأن الأصل قبول قول المودع في تلف الوديعة لأنه أمين وقد قبض هذه الوديعة لحظ مالکها لا لحظ نفسه قال الحجاوي في مختصر الزاد (ويقبل قول المودع في ردها إلى ربها أو غيره بإذنه وعدم التفريط) قال ابن عثيمين معلماً على ذلك (وإن تلفت مع ماله من باب أولى ٠٠ بأن احترقت ٠٠ أو سرقها السراق دون أن يتأثر ماله بذلك فلا ضمان على المودع لأنه أمين قبض المال بإذن من مالکة ... والقاعدة في الأمين أنه لا يضمن ما تلف تحت يده إلا بتعد أو تفريط بدليل

قوله تعالى (ما على المحسنين من سبيل) الممتع ٢٨٧/١٠ قال ابن أبي عمير في الشرح ٧/١٦ (وهي أمانة لا ضمانة عليه فيها إلا أن يتعدى وإن تلفت من بين ماله لم يضمن في أصح الروايتين وجملة ذلك أن الوديعة أمانة إذا تلفت من غير تعد ولا تفريط من المودع فليس عليه ضمان سواء ذهب منها شيء من مال المودع أو لم يذهب وهذا قول أكثر أهل العلم : روي ذلك عن أبي بكر وعلي وابن مسعود رضي الله عنهم وبه قال شريح والنخعي ومالك وأبو الزناد والثوري والشافعي وأصحاب الرأي وروى الدارقطني عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده أن النبي صلى الله عليه وسلم قال (ليس على المودع ضمان) ، ولأن المستودع مؤتمن فلم يضمن ما تلف من غير تعديه ولا تفريطه كما لو ذهبت مع ماله ، ولأن المستودع إنما يحفظها لصاحبها تبرعاً من غير نفع يرجع إليه فلو لزمه الضمان لامتنع الناس من الاستيداع وذلك مضر) ولأن المدعي أقرب بسرقته الأموال المذكورة ، ولما جاء في قرار هيئة النظر المذكور أعلاه والمتضمن أن المكان الذي حفظ فيه المدعي عليه الوديعة يعد حرزاً مثلها قال الموفق في المقنع ١٦/٩ (ويلزمه حفظها في حرز مثلها) ، ولأن وضع المدعي عليه المفاتيح مع والدته لا يعد تفريطاً في حفظ الأمانة على الصحيح من قولي أهل العلم ، ولأن والدته تحفظ بهذا المكان مال المدعي عليه أيضاً ، ولذلك قال ابن أبي عمير في الشرح ٢٦/١٦ (وإن دفع الوديعة إلى من يحفظ ماله كزوجته أو عبده لم يضمن نص على هذا أحمد وهو قول أبي حنيفة ... لأنه حفظها بما يحفظ به ماله أشبه ما إذا حفظها بنفسه) ، قال صاحب الإنصاف ٢٦/١٠ : (هذا المذهب بلا ريب ونص عليه وعليه جماهير الأصحاب

(، ولجميع ما تقدم فقد حكمت برد دعوى المدعي وطلبه باقى المبلغ وقدره خمسة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال سعودي وسبع عشرة ألف ليرة سوري وبذلك حكمت وبعرضه على المدعي قرر المعارضة على الحكم وأفهمته بمقتضى التعليمات وأن عليه تقديم لائحة اعتراضية خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ استلام نسخة من الحكم وإذا لم يقدم لائحة خلال هذه المدة فسيكتسب الحكم القطعية وقد استلم نسخة من الحكم فى هذه الجلسة وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .
حرر فى ١٨/١٠/١٤٣٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ١٠/٠٣/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحاً وفيها حضر المدعي وحضر لحضوره المدعى عليه وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٣٦١١٢٠ وتاريخ ٢٥/٢/١٤٣٤ هـ ومرفقها قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤٤١٣٥٣ وتاريخ ١٩/٢/١٤٣٤ هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ مايلي : أولاً لم يفهم فضيلته المدعي بأن له يمين المدعى عليه على أن المبلغ قد سرق وأنه لم يفرض فى الحفظ . ثانياً : ذكر فضيلته أنه فى يوم الثلاثاء ٢٤/١٠/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة وجرى الاطلاع على اللائحة وختم فضيلته الجلسة أنها حررت بتاريخ ١٧/١١/١٤٣٣ هـ وهذا خطأ فليصحح . ثالثاً : يوجد تكرار ثلاثة أسطر فى الصك من قوله (الجاوي فى مختصر الزاد) فليحذف المكرر . رابعاً : تصحيح الأخطاء الكتابية النحوية المشار إليها بقلم الرصاص . خامساً : تأخر بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف

فليلاحظ ذلك مستقبلاً) قاضي استئناف قاضي استئناف رئيس الدائرة أ. هـ وإجابة على ذلك أقول : أما ماجاء في الملاحظة الأولى وتمشياً مع ما ذكره أصحاب الفضيحة - وفقهم الله - ولأن القاعدة الشرعية أن كل من كان القول قوله فالقول قوله بيمين وعليه فقد جرى إيفهام المدعى عليه بذلك ثم قرر قائلاً: أطلب يمين المدعى عليه بأن المبلغ المودع وقدره ثمانية وثلاثون ألف ريال و سبع عشرة ألف ليرة سورية قد سرق منه وأنه لم يفرط في حفظ هذه الأمانة هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه حلف قائلاً : والله العظيم أن المبلغ المودع عندي من المدعى وقدره ثمانية وثلاثون ألف ريال سعودي وسبع عشرة ألف ليرة سورية قد سرق مني وإني لم أفرط في حفظه والله العظيم هكذا حلف فبناء على ماتقدم فقد حكمت بما حكمت به سابقاً وأما ماجاء في الملاحظة الثانية والثالثة والرابعة والخامسة فقد تم إجراء اللازم وسيلاحظ ذلك مستقبلاً إن شاء الله . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/٠١ هـ

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة الجوف على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة في عرعر برقم ٣٤٥٠٧٧٩٣ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢ هـ المقيمة لدى هذه المحكمة برقم ٣٤٦٠٥٢٩٦ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٩ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / برقم ٣٣٤٣١٦٦٦ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٨ هـ الخاص بدعوى / سوري الجنسية ضد / سوري الجنسية في مطالبة برد أمانه وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه

. وبالإطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٤٤١٣٥٣ وتاريخ ١٩/٢/١٤٣٤هـ فإن الدائرة تقرر المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٥٤٠٠٦ تاريخه: ١١/٩/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٤٩٧٠٦٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٥١١٩٩١٧ تاريخه: ١/١٨/١٤٣٥هـ

المَوْضُوعَات

ودعية - تنازل عن جزء من مبلغ ودعية - مطالبة بإعادة ودعية -
 سداد جزء من الودعية - إقرار المودع لديه - دعوى إفسار - نظر
 الإفسار يكون بدعوى مستقلة - حكم بتسديد المبلغ - وجوب
 الوفاء بالعقود .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله تعالى «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود»
 - ٢- حديث «المسلمون على شروطهم» رواه الترمذي وأبو داود .
 - ٣- حديث «البينة على المدعى 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 .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

دعوى المدعى وكالة ضد المدعى عليه ومضمون الدعوى أن موكل المدعى أودع لدى المدعى عليه مبلغاً قدره مئتان وأربعة عشر ألف ريال كوديعة حينما أراد المدعى أصالة السفر خارج المملكة وحينما عاد المدعى أصالة أعاد المدعى عليه للمدعى مبلغاً قدره

سبعون ألف ريال وتنازل المدعى أصالة عن مبلغ قدره أربعة وأربعون ألف ريال على أن يعيد المدعى عليه باقي المبلغ وقدره مائة ألف ريال بعد أسبوع من تاريخ ١٤٣١/٤/٧ هـ ولكن المدعى عليه لم يعيد المبلغ للمدعى وطالب المدعى وكالة إلزام المدعى عليه بأن يعيد للمدعى أصالة المبلغ المتبقي وقدره مائة ألف ريال . - صادق المدعى عليه على الدعوى وقرر انه سدد للمدعى من المبلغ المتبقي أربعة عشر ألف ريال ويبقى في ذمته ستة وثمانون ألف ريال ادعى الإعسار في سدادها - قرر ناظر القضية انه بناء على إقرار المدعى عليه وبما أن نظر الإعسار يكون بدعوى مستقلة لقوله تعالى ((يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)) فقد صدر الحكم على المدعى عليه بأن يسلم المبلغ للمدعى وقدره ستة وثمانون ألف ريال - قرر المدعى عليه الاعتراض - قرر المدعى القناعة - صدر قرار محكمة الاستئناف بالمصادقة على الحكم .

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 ٣٢٤٩٧٠٦٢ وتاريخ ٢٠/٧/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٣١٤٤٠٤٤٦ وتاريخ ٢٠/٧/١٤٣٣ هـ ففى يوم الأحد الموافق ٠٩/١١/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن المدعى تشادي الجنسية بموجب الإقامة رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل

الثانية شمال محافظة جدة برقم ٥٩٧٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٦ هـ جلد ١١٨٨١ كما حضر المدعى أصالة تشادي الجنسية بموجب الإقامة رقم ، وادعى المدعى وكالة على الحاضر معه تشادي الجنسية بموجب الإقامة رقم قائلًا : لقد أودع موكلي عند المدعى عليه مبلغا قدره مائتان وأربعة عشر ألف ريال كوديعة ، وذلك حينما أراد موكلي السفر خارج المملكة ، وحينما عاد موكلي من السفر ، أعاد له المدعى عليه مبلغا قدره سبعون ألف ريال ، وتنازل موكلي عن مبلغ قدره أربعة وأربعون ألف ريال على أن يعيد المدعى عليه لموكلي باقي المبلغ وقدره مائة ألف ريال بعد أسبوع من تاريخ ١٤٣١/٤/٧ هـ ، وقد حرر بينهما ورقة تثبت ذلك مؤرخة في ١٤٣١/٤/٧ هـ وبشهادة كلا من / و / ولم يعد المدعى عليه لموكلي من ذلك المبلغ شيئًا حتى اليوم ، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ القرضه لموكلي وقدره مائة ألف ريال . هذه دعواي . ثم أبرز المدعى وكالة أصل الورقة المشار إليها في الدعوى ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منها ، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال : إن ما ذكره المدعى وكالة من إيداع موكله لمبلغ قدره مائتان وأربعة عشر ألف ريال فصحيح ، ولكن هذا المبلغ ضاع مني ، وقد قمت بإعادة جزء من المبلغ ، وتعذر علي الباقي ، وبعد تحرير الورقة المشار إليه سددت للمدعى مبلغا قدره أربعة عشر ألف ريال ، وبقي في ذمتي له مبلغا قدره ستة وثمانون ألف ريال ، وأطلب إمهالي لسداد هذا المبلغ . وبعرض ذلك على المدعى أصالة قال : ما دام أقرب بأن بذمته لي مبلغا قدره ستة وثمانون ألف ريال ، فأطلب إلزامه به ، وأنا متنازل عن الباقي ، ولا أمهله أبدا . وبعرضه على

المدعى عليه قال : لا إضافة عندي ، غير أنني معسر الآن . فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ، وبناء على إقرار المدعى عليه بما ورد في دعوى المدعى ، ودفعه بسداد بعض ذلك المبلغ محل الدعوى ، وبناء على إقرار المدعى أصالة بتنازله عما دفع به ، وطلبه إلزام المدعى عليه بما أقرب به ، ورفضه إمهال المدعى عليه ، وبناء على أن نظر الإعسار إنما يكون بدعوى مستقلة ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود ، ولحديث (البينة على المدعى 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 ، لذلك كله ، فقد حكمت على المدعى عليه بدفع مبلغ قدره ستة وثمانون ألف ريال للمدعى وبه قنع المدعى وقرر المدعى عليه الاعتراض على عدم الإمهال ، 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 ٠٠ : ٠٩ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٩ / ١١ / ١٤٣٤ هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس واعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٤٢٥٤٠٠٦ وتاريخ ٠٩ / ١١ / ١٤٣٤ هـ المتضمن

دعوى، المحكوم فيه بما دون باطنه ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم ، والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،

إجادة

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٢٢٥٢٨٣٧ تاريخه: ١٧/٥/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ١٦١٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢١٢٧٢٠ تاريخه: ١٣/٥/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إيجار سيارة - مطالبة بقيمة سيارة مستأجرة لم تعد - دفع المدعى عليه بسرقة السيارة - عدم قيام المدعى عليه بالإجراءات المتبعة في مثل هذه الأحوال - تقدير أهل الخبرة - انتهاء عقد الإجارة قبل السرقة - عدم إبلاغ المستأجر عن السرقة - عدم صرف قيمة السيارة من شركة التأمين - إلزام المدعى عليه بدفع قيمة السيارة وقت السرقة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما أستند إليه القاضي من مبادئ وقواعد العدالة العامة الواردة في تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

تقدمت المدعية «مؤسسة» بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منها سيارة بأجرة يومية قدرها ثلاثمائة ريال ولم يعد السيارة حتى الآن وقد سدد من الأجرة ألفين وخمسمائة ريال وطلبت الحكم عليه بإعادة السيارة وإلزامه بسداد كامل الأجرة للمدة من ١١/١٠/١٤٢٤هـ إلى ١٠/١/١٤٣١هـ وقدرها ستمائة وخمسة وسبعون ألفاً ومائتا ريال - أقر المدعى عليه بأنه استأجر السيارة بأجرة يومية قدرها ثلاثمائة ريال وبعد عشرة أيام من تاريخ الاستئجار

سُرقت السيارة منه فبلغ المكتب الذي استأجر منه فطلب موظف المكتب منه عدم تبليغ الجهات المختصة لكونه قام بتأجير السيارة برخصة منتهية وسوف يتضرر من البلاغ وأخبره بأنه سيقوم بتبليغ مندوب الشركة ليقوم بذلك ثم راجعهم خلال الأسبوعين التاليين للسرقَة وأكد له الموظف بأنه تم التبليغ وطالبه بصورة البلاغ وبقي لهم ثمانمائة ريال تقريبا فطلب منه أن يزوده بصورة التبليغ حتى يتم تصفية الحساب وتسليمه الباقي فذهب وتركهم ولم يطالبوه بشيء وقرر بأنه مستعد بتسليمهم باقي الأجرة وقدرها ثمانمائة ريال - جرى طلب الموظف فظهر بأنه ترك العمل مع المدعية - جرى سؤال المدعي لما لم يتم الإبلاغ حينها عن السيارة لما سرقت فأجاب بأنه لم يتم بذلك لكون العقد في السيارة - جرى تقدير قيمة السيارة بواسطة أهل الخبرة وقت إبرام العقد - جرى التحقق بأن السيارة لم يتم التعويض عن سرقتها عبر أحد شركات التأمين - عليه وبناء على ما تضمنه عقد الإيجار وأن مدته ثلاثة أيام وأن المدعى عليه تجاوز مدة العقد وبناء على إقراره بالسرقة بعد عشرة أيام من تاريخ عقد الإيجار ولم يتم بالإجراءات المتبعة من تبليغ للمدعية أو إبلاغ الجهات الأمنية ثم غيابه وانقطاعه مدة طويلة مما يقوي التهمة نحوه بإخفاء السيارة والتصرف و يؤكد ذلك عدم صحة العناوين التي ذكرها في العقد وعدم إعادة السيارة بعد انتهاء مدة العقد ويده بعد انتهاء مدة العقد يد ضمان وبما أنه قرر بأنه إذا ثبت أن المدعية لم تستلم تعويضاً عن السيارة موضع الدعوى فإنه مستعد بسداد قيمتها وقد أقرت الشركة البائعة للسيارة بأن المدعية قد دفعت كامل المبلغ وأنها لم تعوضها بسبب السرقة ولم يظهر

حاجة للاطلاع على عقد الشراء وبناء على تقدير السيارة لذا فقد أفهمت المحكمة المدعى عليه بأنه يلزمه دفع قيمة السيارة وقدرها مائة وثلاثون ألف ريال ودفع باقي أجرتها وقدره خمسمائة ريال للمدعية - بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى وكالة القناعة بينما اعترض المدعى عليه وأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ٢١٥١٧٢ وتاريخ ١٠/١٠/١٤٣١هـ حضر (....) رقم السجل المدني (....) بالوكالة عن (....) بصفته صاحب مؤسسة (....) بموجب الوكالة رقم ١٥٥٩٤ في ٢٢/٢/١٤٣٠هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض التي تخوله حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وحضر لحضوره (....) رقم السجل المدني (....) فادعى ... قائلًا لقد استأجر المدعى عليه من موكلتي مؤسسة (....) سيارة من نوع (....) وارد ٢٠٠٤م رقم اللوحة (....) في ١١/١٠/١٤٢٤هـ بأجرة يومية قدرها ثلاثمائة ريال ولم يعد السيارة حتى الآن وقد سدد من الأجرة ألفين وخمسمائة ريال أطلب الحكم عليه بإعادة السيارة وإلزامه بسداد كامل الأجرة للمدة من ١١/١٠/١٤٢٤هـ إلى ١٠/١٠/١٤٣١هـ وقدرها ستمائة وخمسة وسبعون ألفًا ومائتا ريال هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه أجاب قائلًا صحيح أنني استأجرت من مؤسسة

..... وارد ٢٠٠٤م رقم اللوحة في ١١/١٠/١٤٢٤هـ
 بأجرة يومية قدرها ثلاثمائة ريال وبعد عشرة أيام من تاريخ
 الإستئجار سرقت السيارة مني فبلغت المكتب الذي استأجرت منه
 فطلب مني موظف المكتب عدم تبليغ الجهات المختصة لكونه قام
 بتأجير السيارة لي برخصة منتهية وسوف يتضرر من البلاغ
 وأخبرني بأنه سيقوم بتبليغ مندوب الشركة من أجل أن يقوم
 بإجراء تبليغ السيارة ثم راجعتهم خلال الأسبوعين التاليين للسرقة
 وأكد لي الموظف بأنه تم التبليغ وطالبته بصورة البلاغ وبقي لهم
 ثمانمائة ريال تقريبا فطلبت منه أن يزودني بصورة التبليغ حتى يتم
 تصفية الحساب وتسليمه الباقي وأنا ذهبت وتركتهم ولم يطالبوني
 بشيء وأنا مستعد بتسليمهم باقي الأجرة وقدرها ثمانمائة ريال
 هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال لا صحة لما
 ذكره المدعى عليه ورفعت الجلسة للاطلاع على العقد وأوراق
 المعاملة وفي جلسة أخرى لدي انا الملازم القضائي
 بالمحكمة العامة بالرياض المكلف من قبل فضيلة الشيخ
 حضر الطرفان وقال المدعى عليه أين هم منذ سبع سنوات لم
 يطالبوني فأنا عنواني هو عنواني لم يتغير فطلبت هذه السبع
 سنوات ولم يأت أحد لمطالبتني وأنا قد أخبرت الموظف والتزم هو
 بالبلاغ عن السيارة لدى الجهات الأمنية وبسؤال المدعي وكالة عن
 عقد الإيجار حضر أصل عقد الإيجار وبالاطلاع عليه وجد يتضمن
 استئجار سيارة نوع (....) ٢٠٠٤م لمدة ثلاثة أيام من
 مؤسسة بأجرة شهرية قدرها ثلاثمائة ريال وبسؤال
 المدعي وكالة عما ذكره المدعى عليه من أن عنوانه لم يتغير فغير

صحيح فقد سألنا عنه في خميس مشيط فلم نجد له عنوان والعنوان المدون في السجل التجاري للمدعى عليه والترخيص الصناعي فغير صحيح وقد عممنا على السيارة لدى شرطة الشفاء بعد شهر من استئجار المدعى عليه للسيارة ثم أبرز المدعى وكالة صورة التعميم على المركبة فجرى الاطلاع عليه فوجد يتضمن أنه صادر من شرطة الشفاء برقم ٦٠/١٢٢٢/١٩ في ١١/١١/١٤٢٤هـ ومضمونه أنه بلاغ عن سيارة نوع (....) موديل ٢٠٠٤م برقم اللوحة اسم المالك ورفعت الجلسة من أجل إحضار صورة أوضح للبلاغ وفي جلسة أخرى لدي ... القاضي في المحكمة العامة بالرياض خلف القاضي ... حضر الطرفان وقد وردنا خطاب مدير مركز شرطة الشفاء رقم ٦/٦/٧١٨٧/١٩ في ٢٢/٠٧/١٤٣١هـ المتضمن أنه تم التعميم على السيارة نوع (....) رقم اللوحة (.....) وفق البلاغ المرفق وأنه لم يعثر عليها حتى تاريخه وبعرضه عليهما قال المدعى عليه إن السيارة سرقت بعد استئجاري لها بأحد عشر يوماً تقريبا وقد أبلغت موظف المكتب بذلك فقال لي نحن سوف نتولى الإبلاغ وقال لي ذلك لأنه أجرني السيارة ورخصة قيادتي منتهية وتركت الموضوع بناء على طلبه وأنا أطلب إحضار الموظف ثم أين شركة منذ سبع سنوات ولا يوجد علي أي تعاميم أو أوامر قبض هكذا قرر ثم جرى الإطلاع على عقد الإيجار رقم ٤٢٩١ الصادر من مؤسسة المتضمن أن استأجر السيارة نوع (....س) ٢٠٠٤ رقم اللوحة لمدة ثلاثة أيام اعتبارا من الساعة السادسة وعشر دقائق مساء ليوم ١١/١٠/١٤٢٤هـ بأجرة يومية قدرها ٣٠٠ ريال وعنوان المستأجر تلفون

العمل وجوال السكن تلفون
 ويعرضه على المدعى عليه قال صحيح ما تضمنه هذا
 العقد فسألته لماذا تأخر عن تسليم السيارة في وقتها فقال إنني
 سافرت بالسيارة إلى مدينة جدة وسرقت مني في مدينة جدة وبعده
 بيوم رجعت للرياض وأبلغت الموظف بما حصل فسألته لماذا لم تقدم
 بلاغا لدى شرطة محافظة جدة فقال كيف أتقدم ببلاغ عن سيارة
 مسروقة وليس عندي عقد الإيجار حيث كان العقد في السيارة
 هكذا أجاب ورفعت الجلسة لإحضار الموظف وفي جلسة أخرى
 حضر الطرفان وجرى سؤال المدعى عن المدعو ... فقال إنني بحثت
 عنه فلم أجده وراجعت شركة ولم أجده علما بأن
 لا يعمل لدينا اعتبارا من ١٤٢٦/٠١/٠٧هـ بعد تنازل
 موكلي عن كفالته وأضاف بقوله إذا لم يحضر المدعى عليه
 السيارة فإنني أطلب تثمين السيارة وإلزامه بدفع ثمنها وقال المدعى
 عليه إنني أطلب إحضار سند القبض ويعرضه على المدعى وكالة
 قال إن سند القبض سلم له وقت تحريره وسوف أبحث عن صورة
 منه ورفعت الجلسة للتأمل وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وجرى
 عرض ما تقدم ضبطه عليهما فصادقا عليه جملة وتفصيلا وبعد
 تأمل ما سبق ضبطه جرى سؤال المدعى عليه متى سرقت منك
 السيارة فأجاب بقوله سرقت مني السيارة بعد عشرة أيام من
 استئجارها وقررت الكتابة لشيخ المعارض لتقدير قيمة السيارة
 وقت إجارتها وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردنا خطاب
 معرض في ١٠/٠٧/١٤٢٢هـ بخصوص الدعوى المقامة من
 مؤسسة بشأن السيارة من نوع (....) موديل (٢٠٠٤) لوحة

رقم (.....) نفيديكم بأنه تم تقدير السيارة الموضح بيناتها أعلاه في الوقت التي تم تأجير السيارة في عام ١٤٢٤هـ بناء على خطابكم الموجه لنا ونظراً لمدى السيارة ١٤٧٤ كم قدرت السيارة بمبلغ وقدره (١٣٠,٠٠٠) مائة وثلاثون ألف ريال لا غير ويعرض ذلك على المدعى عليه قال أن المبلغ المطالب به كثير ولا يصل إلى هذا المبلغ وأنا غير مقتنع بهذا التقدير ثم أن نظام وزارة المواصلات يلزم شركات التأجير بالتأمين على سيارتها وهذا التأمين شامل لسرقة السيارة ويحتمل أن المدعية قد استلمت تعويضاً عن سرقة هذه السيارة موضع الدعوى وإذا ثبت أن المدعية لم تستلم تعويضاً عن هذه السيارة فأنا مستعد بسداد قيمتها بعد إعادة النظر في تثمين شيخ المعارض هكذا قرر ويعرضه على المدعي قال صحيح أن جميع مكاتب التأجير مؤمنة سيارتها ولكن التأمين لا يشمل السرقة حتى ولو كان شاملاً للسرقة فإن السيارة موضع الدعوى لا نعلم حتى الآن هل هي مسروقة أو لا ولم يتم المدعى عليه بإجراء صحيح من حيث الإبلاغ وقت السرقة هكذا قرر هذا وقد جرى الأطلاع على خطاب شركة في ١٧/٠٢/١٤٢١هـ المتضمن الاستفسار عن السيارة لوحة رقم (....) بيعت ل..... بتاريخ ١٥/١/٢٠٠٣م بمبلغ إجمالي وقدره مائة وخمسة وثلاثون ألف وثلاثمائة واثنان وسبعون ريال لا غير وتم سداد كامل الاقساط ولهم الحق في نقل ملكية السيارة باسمهم كما جرى الأطلاع على استمارة السيارة باسم ش / لوحة رقم الهيكل نوع السيارة (....) موديلها ٢٠٠٤م تاريخ الاصدار ١٧/٠٩/١٤٢٤هـ وتاريخ الانتهاء ١٧/٠٩/١٤٢٧هـ

ورفعت الجلسة للكتابة لشركة وطلب الإفادة هل جرى تعويض الشركة عن سرقة السيارة أم لا وتأجلت حتى ورود الجواب وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردنا خطاب شركة بدون رقم المتضمن أنه تم اقفال حساب هذه السيارة وأن مؤسسة قامت بسداد كامل المبالغ المترتبة عليها عليها وأن شركة لم تعوض مؤسسة فيما حصل من سرقة للسيارة موضع النزاع من قبل الشركة وبعرضه على المدعى عليه قال إن شركة ليست شركة تأمين وليس لها الحق في تأمين السيارات وأطلب إبراز عقد الشراء بين شركة ومؤسسة للأطلاع على بنود العقد والتحقق من ذلك هكذا قرر ثم سألت المدعى عن المبالغ الواصلة فقال الواصل من الأجرة ألفان وخمسمائة ريال هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبناء على ما تضمنه عقد الإيجار وأن مدته ثلاثة أيام وأن المدعى عليه تجاوز مدة العقد وبناء على إقراره بالسرقة بعد عشرة أيام من تاريخ عقد الإيجار ولم يتم بالأجراءات المتبعة من تبليغ للمدعية أو إبلاغ الجهات الأمنية ثم غيابه وانقطاعه مدة طويلة مما يقوي التهمة نحوه بإخفاء السيارة والتصرف ويؤكد ذلك عدم صحة العناوين التي ذكرها في العقد وعدم إعادة السيارة بعد انتهاء مدة العقد ويده بعد انتهاء مدة العقد يد ضمان وبما أنه قرر بأنه إذا ثبت أن المدعية لم تستلم تعويضاً عن السيارة موضع الدعوى فإنه مستعد بسداد قيمتها وقد أقرت شركة البائعة للسيارة بأن المدعية قد دفعت كامل المبلغ وأنها لم تعوضها بسبب السرقة ولم يظهر حاجة للأطلاع على عقد الشراء وبناء على تقدير السيارة لذا

فقد أفهمت المدعى عليه بأنه يلزمه دفع قيمة السيارة وقدرها مائة وثلاثون ألف ريال ودفع باقي أجزائها وقدرها خمسمائة ريال للمدعية وبما تقدم قضيت وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى وكالة القناعة به وقرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب التمييز فأجيب لطلبه وأستلم نسخة من الحكم وأفهمته بأن مدة الاعتراض بدأت من اليوم وتنتهي في ١٧/٠٦/١٤٣٣هـ وإذا لم يحضر اللائحة الاعتراضية خلال المدة المذكورة يسقط حقه في تمييز الحكم ويكتسب الحكم القطعية حسب التعليمات وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين حرر في ١٧/٠٥/١٤٣٣هـ الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٥/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة صباحا وفيها حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه وقد وردنا قرار محكمة الاستئناف رقم ٣٣٢٧٦٧٩٨ في ١٢/٠٨/١٤٣٣هـ المتضمن (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ مايلي :- ورد في الصك وصورة ضبطه في جلسة ٢٣/٠٢/١٤٣١هـ أنه حضر بالوكالة عن بصفته صاحب مؤسسة بالوكالة رقم ١٥٥٩٤ في ٢٢/٠٢/١٤٣٠هـ بينما في صورة الوكالة المذكورة المرفقة أن حضر لدى فضيلة كاتب العدل بصفته وكيلاً عن بصفته صاحب مؤسسة فما وجه هذا الاختلاف ولا بد من التصحيح ٢- ورد في اللائحة الاعتراضية المقيدة بقيد المحكمة ٣٣١١٣٢١١٧ في ١٦/٠٦/١٤٣٣هـ نقاط مهمة جداً فلا بد من الرجوع إليها وعرضها على الطرفين لاسيما وأن المعارض

ذكر أن القضية لها سبع سنوات ولا يوجد عليه تعميم فلا بد من التحقق عن ذلك. فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر عليه فقد جرى الأطلاع على الوكالة المشار إليها المتضمنة أن بصفته وكيلاً عن صاحب عليه فقد جرى التصحيح وبخصوص الملاحظة الثانية فإنني اطلعت على اللائحة وكل ما فيها هو بيان أن ضمان العين المؤجرة على مالکها وأن المستأجر لا يضمن وأبين لأصحاب الفضيلة مايلي:- (١) أن العقد محدد بثلاثة أيام فقط (٢) أن المدعى عليه أقرب بأن السيارة بقيت بحوزته بعد انتهاء مدة العقد وعليه فتكون يده بعد انتهاء العقد يد غاصب و الغاصب يضمن ما تحت يده لأنه غير مأذون له باستعمالها بعد هذه المدة المحددة في عقد الإيجار وإذا لم يضمن المدعى عليه فما فائدة تحديد العقود و بخصوص ثم إنني سألت المدعى عليه وكالة عن سبب عدم التعميم على المذكور فقرر بقوله غير صحيح فلقد قامت موكلتي بتقديم بلاغ لدى شرطة الشفا عن السيارة وعن المدعى عليه بعد شهر من تاريخ استئجارها غير أن الشرطة قامت بالتعميم على السيارة دون المدعى عليه وجرى البحث عن المدعى عليه ووجدنا شخصاً يطابق المدعى في الاسم ويسكن في منطقة أبها وتبين أنه رجل مقعد هكذا قرر ثم إنني أبين لأصحاب الفضيلة أنه مده سبع سنوات لا تصير الدعوى متقدمة ولا تسقط الحق في المطالبة وعليه فليس لدي سوى ما حكمت به ثم أبرز المدعي مذكرة هذا نصها ((بسم الله الرحمن الرحيم أن العقد شريعة المتعاقدين وقد أمرنا الحق سبحانه وتعالى بالوفاء بالعقود في قوله (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وفي الحديث (المسلمون على شروطهم) وقول شريح من شرط على

نفسه طائعاً مختاراً غير مكره فهو عليه) ، والعبرة بمضمون العقد وليس بالشكل لأن من المتعارف عليه بأن أطراف العقد ملزمون بما تم إفراغه في العقد من بنود وشروط (مصادر الالتزام للعطار) ، فقد التزمت بتمكين المدعى عليه من ملكية منفعة السيارة فيده في هذه الحالة يد ضمان وهي يد الحائز الذي حاز الشئ بقصد تملك منفعته وحكم يد الضمان في هذه الحالة أن واضع اليد على الشئ يضمنه إذا عجز عن رده لصاحبه بفعله أو بفعل غيره أي يجب عليه ضمان المثل أو القيمة بالتلف أو الاتلاف في كل الأحوال وقابض المضمون مسئول عن المقبوض إذا هلك عنده ولو بأفة سماوية في هذه الحالة الضامن يضمن ما تلف تحت يده بتعديه وتقصيره حيث قد توافرت لديه عناصر المسؤولية التقصيرية وهي (الخطأ والضرر وعلاقة السببية بينهما) ، ولما كان العقد هو شريعة المتعاقدين فهو الالتزام والمنهج لكل أطراف العقد (ولكل أمة جعلنا شرعة ومنهاجاً ، والشرع هو مضمون التكاليف والمنهاج هو الالتزام بالتكاليف وهذا ما اتفق عليه العلماء سلفاً وخلفاً منذ بعثة النبي صلي الله عليه وسلم (الأم للإمام الشافعي في آرائه الجديدة بمصر) ، هذا ما أردت توضيحه وإلى فضيلتكم الرد من وجوه (١) ذكر المدعى عليه باستئنافه أنه قام بإبلاغ مكتب التأجير عن السرقة ١١/١١/١٤٢٤هـ وهذا مردود من وجهين الأول أن العقد مبرم بتاريخ ١١/١٠/١٤٢٤هـ أي بعد شهر من تاريخ توقيع العقد كما أن مدة العقد ثلاثة أيام فقط ، والثاني جاء في البند (٨) من العقد فقرة (أ) إشعار المؤجر والجهات الأمنية فور تعرض السيارة لحادث أو إكتشاف سرقتها مع تزويدهم بكافة المعلومات التي

يطلبونها (٢) استند المدعى عليه في الفقرة الثانية من مذكرته بما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٧١) وتاريخ ٢٩/١٢/١٤٢٧هـ بشأن التزامات المؤجر (تأجير سيارة دون تغطية تأمينية) واعتبره تفريط مني ، فهذا مردود بما جاء في العقد بند ٦ فقرة ٢ أن التأمين لا يغطي الحوادث في الحالات الآتية وعليه فإنه يتحمل كامل المسؤولية المترتبة عليها (وقوع الحادث بعد إنتهاء مدة العقد بقيادة السيارة) وإقراره في ضبط الدعوى أن الحادث وقع بعد إنتهاء العقد (بعد عشرة أيام من تاريخ العقد ، فالعقد واضح وصريح لا لبس فيه ولا غموض ، واستناداً للقاعدة الشرعية القائلة (لا اجتهاد في مورد النص) وبذا فإن قوله مردود عليه وكما جاء في الحديث (على اليد ما أخذت حتى تؤديه) (٣) استند المدعى عليه بما ورد في القرار رقم (١١٠) الصادر عن مجمع الفقه الإسلامي في تاريخ ٢٥/٦/١٤٢١هـ (يكون ضمان العين المؤجرة على المالك الأصلي لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين المؤجرة من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه ولا يلزم -*المستأجر بشئ إذا فاتت المنفعة) ، وهذا مردود جملة وتفصيلاً ، فقد التزمت أنا كمالك ومؤجر للعين المؤجرة ومكنته من ملكية منفعة السيارة ، والمدعى عليه استلم السيارة بعد توقيع العقد وبعد الاطلاع على بنود العقد وشروطه فكيف لم ينتفع بالسيارة وهي بحوزته ، فمحور العقد هو المنفعة وقد انتفع بها المدعى عليه فعقد الإجارة هو عبارة عن إضافة خاصة بين العين المؤجر والمستأجر (حاشية المكاسب ٣٢) ، أو هي جعل العين في الكراء أو جعل نفسه بالأجرة ولا يتعدى إلا بالعين وملك المنفعة لازماً (حاشية المكاسب

١/٣٢٨-٣٢٩) ، فإذا انتفع المدعى عليه بالعين المؤجرة أصبح ضامن لما انتفع به (٤) استند المدعى عليه على ما جاء في كتاب المغني لابن قدامه (٥/٣١١) فإن شرط المؤجر على المستأجر ضمان العين المؤجرة فالشرط فاسد لأنه يناه في مقتضى العقد ، وهذا مردود بتوقيع المدعى عليه العقد وباستلامه للسيارة ومنفعته منها مدة الإيجار فقد قال صلى الله عليه وسلم في الحديث (المسلمون عند شروطهم) وقال شريح بن مالك (من شرط على نفسه طائعاً مختاراً فهو عليه) وفي القاعدة (العقد شريعة المتعاقدين) ، كما أن عقود إيجار السيارات هي عبارة عن نماذج تصدر عن طريق وزارة النقل والمواصلات ، فبعد تعدي المدعى عليه وتفريطه يريد التملص والتهرب من دفع قيمة السيارة وهذا مرفوض تماماً وقد أجمع العلماء في حالة تعدي المستأجر أو فرط فإنه يكون ضامناً بلا خلاف ، وذلك كما لو استأجر داراً ليسكنها فأسكن فيها من يفوقه في الضرر كالقصار (المصباح المنير ص ١٩٣) والحداد (مختار الصحاح ص ١٢٦) أو جعل منها مدرسة أو مصنعاً أو مخزناً (مغني المحتاج ج ٢ ص ٣٥٠) (٥) يطلب المدعى عليه أن يحلف اليمين فكيف له ذلك والعقد موجود وإقراره بسرقة السيارة بعد انتهاء مدة العقد والإقرار أقوى البيّنات ، فالعقد هو الأصل واليمين هو الخلف فإذا وجد الأصل انتهى حكم الخلف ولسنا بحاجة إلى يمين المدعى عليه (٦) السيارة محل العقد المبرم بيني والمدعى عليه تم استئجارها من قبل المدعى عليه وكانت قراءة العداد حينها (٤٧٤ كم) أي أن السيارة كانت بحالة جديدة كما هو ثابت في العقد ، وقد كتب فضيلته لشركة والتي أفادت بأن مؤسسة سددت كامل

مبلغ السيارة ، كما أن استناد فضيلة مصدر الحكم على خطاب شيخ الدلائن في تسبب الحكم فهو تسبب صحيح لأن شيخ الدلائن بمثابة جهة معتد بها ورأيه أمر مأخوذ به ويصح سنداً صحيحاً للحكم (٧) ما ورد على لسان المدعى عليه وسؤاله حول ما إذا كان المؤجر (المدعى) قد صرف التأمين أو لا ، فقد جعله فضيلته قرينه ضد المدعى عليه والقرينة طريقة من طرق الإثبات كما جاءت في المواد (١٥٥، ١٥٦، ١٥٧) من نظام المرافعات الشرعية ، وهذا الأمر متروك لفضيلة مصدر الحكم (٨) إضافة إلى كل ما تقدم إقرار المدعى عليه بسرقة السيارة بعد عشرة أيام من تاريخ توقيع العقد ولم يقيم بإبلاغ الجهات المختصة ، وإقراره يلزمه شرعاً ونظماً ، فالقرم مؤخذ بإقراره شرعاً كما في الحديث وحديث (لا عذر لمن أقر) استناداً لنص المادتين ((١٠٤، ١٠٥)) من نظام المرافعات الشرعية فقد جاء في سياق الدعوى ومجلس القضاء وبناء على كل ما سبق ألتمس إحقاقاً للحق ورفع الضرر الذي لحق بي رد استئناف المدعى عليه والبقاء على الحكم وإلزامه بدفع قيمة السيارة كاملاً دون إبطاء ، مع احتفاظي بحقي في طلب قيمة أجرة السيارة وحجب منفعتها طيلة هذه المدة ، وفقكم الله وصى الله وسلم على نبينا محمد وبالله التوفيق وصى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٥/٠٣/١٤٣٤هـ الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣٣١٦٧٢٢١٤ وتاريخ ٩/٤/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي

بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٣٢٥٢٨٣٧ وتاريخ
 ١٧/٥/٤٣٣هـ الخاص بدعوى/..... وكالة ضد/.....
 في مبلغ من المال على الصفة الموضحة بالصك والمتضمن حكم
 فضيلته كما هو موضح بالصك. وبالإطلاع على ما أجاب به فضيلة
 القاضي والحقه بذيل الصك وصورة ضبط بناء على قرارنا رقم
 ٣٣٣٧٦٧٩٨ وتاريخ ١٢/٨/٤٣٣هـ لم يظهر ما يوجب الاعتراض على
 الحكم بعد الاجراء الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد
 وآله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤١٥١٢٦ تاريخه: ١٨/٩/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٤١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٤١٩١٠٤٣: تاريخه: ١٧/٤/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد - إجارة من الباطن - استرداد ثمن اجرة لعدم تحقق شرط في العقد - دفع المدعى عليه بالانتفاع مدة من العقد - تقدير اجرة المثل من قسم الخبراء - ثبوت بطلان العقد لعدم موافقة المؤجر الأصلي - إلزام المدعى عليه بإعادة الثمن المسلم وإفهامه بأن له المطالبة بأجرة المثل خلال فترة انتفاعه بدعوى مستقلة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١- قول شيخ الإسلام ابن تيمية أن الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة ولا يحرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله نصاً أو قياساً عند من يقول به وقال مانصه «وأصول أحمد المنصوصة عنه أكثرها يجري على هذا القول ، ومالك قريب منه، لكن أحمد أكثر تصحيحاً للشروط ، فليس في الفقهاء الأربعة أكثر تصحيحاً للشروط منه ...» ١.٠هـ مجموع الفتاوى (١٣٢-١٢٦/٢٩)

٢- قول ابن قدامة في الشرح: (فإذا عاد أحدهما فبذل اليمين ، لم يسمعها في ذلك المجلس لأنه أسقط حقه منها حتى يحتكما في مجلس آخر فإذا استأنف الدعوى أعيد الحكم بينهما كأول) الشرح الكبير مع الإنصاف (٤٣٦/٢٨ و ٤٣٧).

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعت المدعية «الشركة» ضد المدعى عليها «شركة أخرى» بدعوى بأنها استأجرت منها مجموعة مستودعات بثمن محدد واشترطت بأن تستخرج لها تراخيص وسلمت الدفعة الأولى وبقيت فيه فترة - عليه ولعدم قيامها باستخراج التراخيص اللازمة ولما جاء في منطوق وثيقة العقد من اعتبار العقد لاغياً والتزام المدعى عليها بإعادة ما سلم من ثمن لذا فقد طلبت إلزام المدعى عليها بإعادة الثمن المسلم - أقر وكيل المدعى عليها بالدعوى جملة وتفصيلاً لذا فإن العقد يعتبر لاغياً ودفع بأن المدعية استفادت من العقار قرابة السنة لذا فهي غير مستعدة بإعادة ما تطالب به - تمسك وكيل المدعين بما ورد في منطوق الخطاب الموجه من المدعى عليها للمدعية بالتزامها باستخراج التراخيص وإلا فيعقد العقد لاغياً وتلتزم بإعادة المبلغ لها - طلبت المحكمة من المدعى عليها مستند تملكها فأبرزت وثيقة العقد المبرمة بينها وبين المؤجر وقد تضمن في أحد بنوده التزامها بتوثيق أي عقد أجرة تبرمه في الباطن لديه وقرر وكيل المدعى عليها بأن موكلته لم تقم بهذا الإجراء - عليه ولأن المدعى عليها صادقت على دعوى المدعية وأقرت بعدم استخراج رخصة من البلدية الخاصة بالمستودعات محل الدعوى في الموعد الذي تشارطاً عليه كما أقرت أنه في حال عدم القدرة على استخراجها في التاريخ المنوه عنه فإن العقد يعتبر لاغياً ولما جاء في إجابة المدعى عليه من أن أصل العقار مستأجر من المؤسسة ... عليه ولأن مذهب جمهور العلماء من المالكية والشافعية والمذهب عند الحنابلة والحنفية على تفصيل

عندهم وقول ابن حزم واختيار شيخ الإسلام ابن تيمية على جواز إجارة العين المستأجرة بعد قبضها ولا يشترط إذن المؤجر وما ذكر في العقد بين المؤجر الأول والمؤجر الثاني من اشتراط عدم جواز التأجير من الباطن إلا بعد توثيق الإجراء لدى المؤجر الأول على التفصيل المذكور فإن الصحيح من مذاهب العلماء جواز مثل هذه الشروط التي تعود على المؤجر الأول بنفع مقصود وله فيها مصلحة وأن الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة ولا يحرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله ، نصاً ، أو قياساً عند من يقول به ولمصادقة الطرفين على عدم توثيق العقد لدى المؤجر الأول فعلى هذا فإن العقد الثاني لم يبن على عقد إيجار صحيح وبما أن المدعى وكالة يطالب بإعادة الأجرة المدفوعة للسنة الأولى وقدرها خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال ولعدم طلب أحد منهما تقدير أجرة المثل ولأن الأصل في مثل هذا أن يطالب بتقدير أجرة المثل في دعوى مستقلة ، لذا فقد ثبت لدى المحكمة أن بذمة الشركة المدعى عليها خمسمائة وسبعة وستين ألف ريال تدفعها للمدعية لعدم صحة العقد الثاني من الباطن بين المؤجر الثاني والمستأجر الثالث وافهم وكيل المدعى عليها بأن له مطالبة الشركة المدعية بأجرة المثل - وبعرضه على الطرفين قرر المدعى وكالة القناعة وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة فأفهم بالتعليمات - عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بملحوظة بأن وكيل المدعى عليها طالب بأجرة المثل فأجابت المحكمة بأن وكيل المدعى عليها ذكر في لائحته باعتراضه على بطلان العقد ثم طالب بأجرة المثل ولا يمكن النظر في طلبه والحال هذه إلا بعد اكتساب الحكم بثبوت

بطلان العقد لكونه فرع عنها كما أن مطالبته بأجرة المثل لم ترد إلا بعد النطق بالحكم ولا تقبل الطلبات بعد قفل باب المرافعة وأكدت على ما قررته سابقا بأن لها إقامة دعوى مستقلة بذلك ونظير هذا ما جاء في الشرح الكبير إذا نكل من توجهت اليمين في حقه قال - رحمه الله - ما نصه: (فإذا عاد أحدهما فبذل اليمين - لم يسمعها في ذلك المجلس لأنه أسقط حقه منها حتى يحتكما في مجلس آخر فإذا استأنف الدعوى أعيد الحكم بينهما كالأول) الشرح الكبير مع الإنصاف (٢٨/٤٣٦، ٤٣٧) - صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد ولدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بالدمام بناءً على الأوراق الواردة لنا من فضيلة رئيس محاكم المنطقة الشرقية على خطاب مدير شرطة الدمام رقم ٢٠٦٢٥/٣/٢٧ في ١٤٣٠/٨/٢٧هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٢٩١٢٩٧٣ في ١٤٢٩/٥/١٩هـ حضر / سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بالوكالة عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٣١٢٩٠ في ١٤٢٩/٣/٢٢هـ جلد ٧٠٤٨ بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٩٦٩٧٠ في ١٤٢٨/١١/٢٤هـ جلد ٦٦٤٦ بصفته شريك ومدير شركة بموجب عقد التأسيس الصادر من كاتب عدل الغرفة التجارية بجدة برقم ١٩ في

١١/٢/١٤٢٣هـ وبموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤١٤٥٠ في
 ١٧/١١/١٤٢٣هـ الصادر من جدة وحضر لحضوره
 سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بالوكالة
 عن م..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام
 الثانية برقم ٤٨٩٦٦ في ٧/١٠/١٤٣٠هـ جلد ٨٣٤٣ وبالوكالة عن
 بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام
 الثانية برقم ٥٦٨٤٩ في ١٥/١١/١٤٣٠هـ جلد ٨٤٢٢ وهما أصحاب
 شركة بموجب عقد التأسيس المثبت لدى كاتب
 العدل المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية
 برقم ١٢٢ جلد ٦٠ لعام ١٤٢٦هـ وبموجب السجل التجاري الصادر
 من الدمام برقم في ١٤٢٢هـ وادعى الأول بقوله: لقد
 استأجرت شركة من شركة تسعة
 مستودعات بمنطقة وذلك بتاريخ ٥/٧/٢٠٠٦م لمدة خمس
 سنوات اعتباراً من ٥/١٢/٢٠٠٦م حتى ٤/١٢/٢٠١١م بأجرة سنوية
 قدرها خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال لكامل المستودعات
 وتسدد أجرة كل سنة دفعة واحدة في بداية كل سنة بموجب العقد
 المحرر بينهما والمشمول على عشرة مواد وقد قامت الشركة
 موكلتي بتسليم أجرة السنة الأولى وقدرها خمسمائة وسبعة
 وستون ألف ريال للشركة المدعي عليها بموجب شيك مسحوب
 على البنك برقم ٤١٧١ في ٥/٧/٢٠٠٦م وبتاريخ ١١/٧/٢٠٠٦م
 تعهدت الشركة المؤجرة بتجهيز رخص البلدية الخاصة بالمستودعات
 التسعة وتسليمها للشركة موكلتي وإذا لم تقم بتجهيز الرخص
 المذكورة في موعد أقصاه نهاية شهر ٩/٢٠٠٦م فإنها ملتزمة بإعادة

كامل أجرة السنة الأولى ويعتبر العقد لاغياً إلا أنها لم تف بما تعهدت به ثم قامت بتسليم المستودعات التسعة للشركة موكلتي بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٢م وقد استمرت الشركة موكلتي في المستودعات حتى ٢٠٠٧/٩/٢٦م وكانت خلالها تطالب بالرخص دون جدوى ثم قامت بإعادة المستودعات للشركة المؤجرة لذا أطلب إلزام شركة بإعادة أجرة السنة الأولى وقدرها خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال للشركة موكلتي هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه وكالة أجا ببقوله : ما ذكره المدعي وكالة في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلاً والشركة موكلتي لم تستطع تجهيز رخص البلدية الخاصة بالمستودعات التسعة المؤجرة على الشركة موكلة المدعى في الموعد الذي التزمت فيه وهو نهاية شهر ٢٠٠٦/٩م وبناءً على هذا فإن العقد الذي بينهما يعتبر لاغياً إلا أن الشركة المدعية استلمت المستودعات التسعة بتاريخ ٢٠٠٦/١٠/١٢م واستمرت بها وانتفعت منها حتى إرجاعها للشركة موكلتي بتاريخ ٢٠٠٧/٩/٢٦م أي ما يقارب سنة الشركة موكلتي ليست مستعدة بما طلبه المدعي وكالة لأن ما دفعته الشركة المدعية هو مقابل انتفاعها لمدة بقائها في المستودعات هكذا أجا ب ثم في جلسة أخرى حضر سعودي الجنسيه بموجب السجل المدني رقم بالوكالة عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٢٩٧٤٦ في ٢٩/٢٩/١٤٣١هـ جلد ٩٤٤٤ بالأصالة عن نفسه وبصفته وكيلاً عن كل من و و و و بصفتهم الشركاء في شركة

..... بموجب عقد التأسيس الموثق لدى كاتب العدل
 بالغرفة التجارية الصناعية بجدة رقم ١٩ صحيفة ٢٢/٢٣/٤٢/جلد
 ٩/ش/٤ في ٢/١١/١٤٢٣هـ والسجل التجاري رقم ٤٥٠/٤/٤٠٣٠/في
 ١٧/١١/١٤٢٣هـ الصادر من جدة بموجب الوكالة الصادرة من
 كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٢٧٥٧٨ في
 ٢٢/٣/١٤٣١هـ جلد ٩٤١٢ المخول للوكيل فيها حق المطالبة بحقوق
 الشركة وإقامة وسماع الدعاوى والرد عليها والمرافعة والصلح
 والتنازل والإقرار والإنكار والإجابة وفي يوم السبت الموافق
 ٢٠/٣/١٤٣١هـ الساعة العاشرة صباحاً فتحت الجلسة وفيها حضر
 المدعي وكاله ... وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب
 السجل المدني رقم بالوكالة عن بموجب
 الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٢١/٦/١٤٢٩هـ
 جلد ٧٥٢٣ بصفته أصلاً عن نفسه ووكيلاً عن
 بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم
 ٢٩٩٧٣ في ٨/٧/١٤٢٦هـ جلد ٤٦٩٩ بصفتها أصحاب
 بموجب عقد التأسيس الموثق من كاتب عدل الدمام برقم ٤٥ عدد
 ٤٨ من جلد ١٣ العام ١٤٢٢هـ وملحق التعديل الموثق من كاتب العدل
 المكلف بالعمل بالغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة الشرقية
 بالصحيفة ١٤٤ عدد ١٣٢ جلد ٦ في ١٥/٣/١٤٢٦هـ ولأن وكالة
 المدعي المشار إليها آنفاً قد نصت على أن للوكيل مراجعة جميع
 الجهات والدوائر الحكومية والخاصة والهيئات والمحاكم ومطالبه
 كل من شركة و..... بقيمة الإيجار المدفوع
 لهم مقابل المستودعات بمدينة وتقديم الدعاوى والانهايات

واستلام كافة الحقوق باسم الشركة بموجب شيكات والمرافعه عن الشركة لدى جميع مواصلة السير في الدعوى لافتقارها إلى حق الاقرار واحضار لسياق وطلب اليمين والقناعه بالحكم والاعتراض عليه ونحو ذلك لذا فقد أفهمت المدعي وكالة بذلك فقال أطلب إمهالي لإحضار وكالة تحولني جميع ماتقتضيه الدعوى هكذا قرر فأجاب لطلبه ورفعت الجلسة لذلك بعد إعلامهما بالحضور يوم السبت الموافق ١٧/٥/١٤٣١هـ والجرح والتعديل والمنع من السفر وتوريد الشهود والبيانات والاعتراض وتنفيذ الأحكام والاستئناف والإجابة وطلب اليمين وسماع وطلب الحكم وقبوله ونفيه والاعتراض عليه وطلب تمييزه والفسخ والإبراء والمخالصه واستلام الصكوك والاعتراض عليها إلى آخر ماورد فيها وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وبعرض إجابة المدعى عليه وكالة على المدعي وكالة قال ماذكره المدعى عليه وكالة من أن الشركة موكلته لم تستطع تجهيز رخص البلدية للمستودعات التسعة في المدة المحددة وأن العقد بناءً على هذا يعتبر لاغياً فهو صحيح حيث سبق أن بعثت شركة لشركة خطاباً بتاريخ ١١/٧/٢٠٠٦م تتعهد فيه بتجهيز الرخص في مدة أقصاها نهاية الشهر التاسع عام ٢٠٠٦م وإذا لم يتم تجهيز الرخص فإن شركة ملتزمه بإعادة المبلغ الذي استلمته من الشركة موكلتي كاملاً ويعتبر العقد لاغياً وقد وافقت الشركة موكلتي على ماورد في خطاب الشركة موكله المدعى عليه وأصبح إتفاقاً بينهما هكذا قرر ثم أبرز المدعي وكالة عقد الاتفاق الصادر من شركة بتاريخ

٢٠٠٦/٧/٥م وبالإطلاع عليه وجد أنه يتضمن قيام شركة
بتأجير تسعة مستودعات بمنطقة الخالدية على شركة
لمدة خمس سنوات تبدأ من ٢٠٠٦/١٢/٥م وتنتهي في ٢٠١١/١٢/٤م
بأجرة سنوية قدرها خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال تدفع دفعة
واحدة وهذا العقد وفق خمسة عشر بند ومذيل بتوقيع كل من
شركة وشركة كما أبرز المدعى وكالة
خطاباً صادراً من شركة ... وموجهاً لشركة بتاريخ
٢٠٠٦/٧/١١م يتضمن مانصه : الموضوع : تعهد والتزام بتجهيز
رخصة بلدية بخطابنا هذا نتعهد لكم نحن شركة
بتجهيز رخصة بلدية لعدد واحد مستودع تخزين المواد الغذائية
وتجهيز أيضاً رخصة بلدية أخرى لعدد ثمانية مستودعات تخزين
أدوات كهربائية متنوعه وذلك في منطقة ... بالدمام وإذا لم يتم
تجهيز رخص البلدية المطلوبة وذلك حتى نهاية شهر سبتمبر ٢٠٠٦م
نتعهد وملتزم بإعادة المبلغ كاملاً ويعتبر العقد لا غياً . أه . ومذيل
هذا الخطاب بتوقيع المدير العام ومختوم بختم شركة ... ويعرض
العقد والخطاب المشار إليهما بعاليه على المدعى عليه وكالة صادق
عليهما ثم سألت الطرفين هل حصل اتفاق جديد بين شركة
..... وشركة بعد إلغاء العقد المبرم بينهما وقبل
استلام شركة للمستودعات بتاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٦م
فقالا لم يحصل أي اتفاق جديد على التأجير مكتوباً ولا مشافهة
هكذا قرر ثم سألت المدعى عليه وكالة عن مستند ملكية
شركة للمستودعات فقال إن موقع المستودعات مؤجر
على الشركة موكلتي من قبل ... هكذا قرر فسألته عن عقد

الإيجار فقال أطلب إمهالي لإحضاره لكم هكذا قرر فأجيب لطلبه ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان كل من المدعي وكالة ... والمدعى عليه وكالة ... وأبرز المدعي وكالة ... صك الوكالة الصادر من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٩٨٢٧ في ١٤٣١/٢/٢هـ تتضمن أن بصفته وكيلاً عن بصفته شريك ومدير شركة بموجب عقد التأسيس رقم ١٩ في ١٤٣٢/١١/٢هـ صحيفة رقم ٢٤/٢٣/٢٢ مجلد ٩/ش/ع الصادر من كتاب عدل الغرف التجارية بجده بموجب السجل التجاري رقم ٤٠٣٠١٤١٤٥٠ في تاريخ ١٤٢٣/١١/١٧هـ سجل جدة بالوكالة الصادرة من كتابة عدل جدة الثانية شمال محافظة جدة برقم ٩٦٩٧٠ في ١٤٢٨/١١/٢٤هـ جلد ٦٦٤٦ قد أقاما وكيلا ينوب عنه في المطالبة والمرافعة والمدافعة وإقامة الدعوى ضد شركة أو وابنه للمطالبة بإعادة قيمة المبالغ المدفوعة لهم مقابل عقد استئجار مستودعات في ... وله حق الإقرار عن الشركة واستلام الصكوك والاعتراض عليها وإنهاء ما يلزم حضوره إلى اخر ماورد فيها ثم أبرز المدعى عليه وكالة أصل العقد الصادر من المؤسسة ... برقم ٢٦٣١ في ١٤٢٦/١١/١٩هـ وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن تأجير المؤسسة ... لقطعة الأرض رقم ٣/٤٦ في ... على شركة لمدة تسع سنوات تنتهي في ١٤٣٥/١٢/٢٩هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وستة وثلاثون ألفاً وأربعمائة وثلاثون ريالاً وهذا العقد وفق ثلاثة وعشرين مادة ومذيل بتوقيع كل من الطرف الأول المؤسسة ... والطرف الثاني شركة وقد تضمنت المادة الحادية

عشر على أنه لا يجوز للطرف الثاني تأجير الأرض موضوع العقد المنشآت المقامة عليها كلياً أو جزئياً للغير إلا بشرط أن يوثق هذا الإجراء لدى الطرف الأول وعلى النموذج المخصص لهذا الغرض خلال شهر من تاريخ التأجير من الباطن على أن لا تتجاوز مدة التأجير من الباطن مدة هذا العقد هكذا تضمنت وبسؤال الطرفين هل قاما بتوثيق عقد الإيجار الذي بينهما على الصفة الواردة في المادة الحادية عشر المشار إليها بعاليه فقالا: لم يتم توثيقه على الصفة المذكورة هكذا قررا وحيث الأمر ماذكر ولأن عقد الإيجار المبرم بين الشركتين قد تم إلغاؤه بإقرار الطرفين ولأن استلام الشركة المدعية للمستودعات التسعة وإنتفاعها بها للفترة من ٢٠٠٦/١٠/١٢م حتى ٢٠٠٧/٩/٢٦م لم يبنى على عقد إيجار صحيح لذا فقد رأيت الكتابة لهيئة النظر لتقدير أجره المثل للمستودعات التسعة المذكورة في الدعوى اعتباراً من ٢٠٠٦/١٠/١٢م حتى ٢٠٠٧/٩/٢٦م والإفادة ثم في جلسة أخرى فلدي أنا ... القاضي بالمحكمة العامة بالدمام حضر الطرفان كل من المدعي وكالة والمدعى عليه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالدمام برقم ٣٢٨٤١٩٦ وتاريخ ٢٢/٥/١٤٣٣هـ بصفته الوكيل عن والمخول له فيها المطالبة وإقامة الدعاوي والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد عليها وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وطلب تطبيق المادة ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية والمطالبة بتنفيذ الاحكام وقبول الاحكام ونفيها والاعتراض على الاحكام

وطلب الاستئناف واستلام المبالغ بشيك لدى المحاكم الشرعية وفي هذه الجلسة جرى تلاوة ما سبق ضبطه من الدعوى والإجابة وما تم بعد ذلك فسألت المتداعيين عن ذلك فصادقا عليه وطلبا الاستمرار في الدعوى والنظر على ضوء ما سبق ضبطه وطلبا الفصل في القضية ثم في جلسة أخرى حضر المدعى وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبالرجوع إلى أوراق المعاملة وجد قرار هيئة الخبراء برقم ١٦٣ وتاريخ ١٤٣٢/٤/٢٨هـ والمتضمن ما نصه: (بناء على أمر صاحب الفضيلة الشيخ / رقم ٣١/١٩٦٨٧ في ١٢/٢/١٤٣١هـ المتعلقة بدعوى بالوكالة عن شركة ضد أجرة المستودعات المنوه عنها بحضور أطراف القضية ومن ثم تقدير أجرة المثل لهذه المستودعات اعتباراً من ١٢/١٠/٢٠٠٦م حتى ٢٦/٩/٢٠٠٧م مع الاستعانة بأهل الخبرة في ذلك عليه جرى المكاتبة لمكتب كل من شركة وشركاه ... ومكتب شركة المرفقة بالمعاملة مكتب يذكر أن الأجرة في تلك الفترة ما بين ٩٠ إلى ١٢٠ للمتر المربع ومكتب ... يذكر أن الأجرة في تلك الفترة ما بين ١٠٠ إلى ١١٠ ريال للمتر المربع في حال المبنى جديد غير مرخص من الجهات الرسمية لذا ترى هيئة النظر أن الأجرة المتوسطة بين التقديرين أجرة وقدرها ٩٥ ريال للمتر المربع وهذه أجرة معتدلة من تاريخ ١٢/١٠/٢٠٠٦م إلى ٢٦/٩/٢٠٠٧م هذا ما جرى وبالله التوفيق عضو هيئة النظر وعضو هيئة النظر وعضو هيئة النظر) وبعرضه على المتداعيين طلبا إمهالهما للجواب

على قرار هيئة النظر ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وقد تم تأمل ما سبق ضبطه فبدا لي عدم وجاهة إجراء فضيلة القاضي السلف من جهة إحالة تقدير أجرة المثل لهيئة النظر وفي هذه الجلسة جرى عرض الصلح على الطرفين فلم يوفقا إليه فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وإقرارهما على ما تم ضبطه وبما أن المدعى عليه صادق على دعوى المدعى وأقر بعدم استخراج رخصة من البلدية الخاصة بالمستودعات محل الدعوى في الموعد الذي تشارطا عليه كما أقر أنه في حال عدم القدرة على استخراجها في التاريخ المنوه عنه فإن العقد يعتبر لاغياً وما جاء في تضاعيف إجابة المدعى عليه من أن أصل العقار مستأجر من ... فإن مذهب جمهور العلماء من المالكية والشافعية والمذهب عند الحنابلة والحنفية على تفصيل عندهم وقول ابن حزم واختيار شيخ الاسلام ابن تيمية على جواز إجارة العين المستأجرة بعد قبضها ولا يشترط إذن المؤجر وما ذكر في العقد بين المؤجر الأول والمؤجر الثاني من اشتراط عدم جواز التأجير من الباطن إلا بعد توثيق الإجراء لدى المؤجر الأول على التفصيل المذكور فإن الصحيح من مذاهب العلماء جواز مثل هذه الشروط التي تعود على المؤجر الأول بنفع مقصود وله فيها مصلحة وهذا هو مذهب الحنابلة والظاهر من مذهب المالكية وذكر شيخ الإسلام ابن تيمية أن الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة ولا يحرم منها ويبطل إلا ما دل الشرع على تحريمه وإبطاله ، نصاً ، أو قياساً عند من يقول به وقال ما نصه : (وأصول أحمد المنصوصة عنه أكثرها يجري على هذا القول ، ومالك قريب منه ، لكن أحمد أكثر تصحيحاً للشروط ، فليس في الفقهاء الأربعة أكثر

تصحيحاً للشروط منه ...) اه مجموع الفتاوى : (١٢٦/٢٩ - ١٣٢) .
 وحيث صادق الطرفان على عدم توثيق العقد لدى المؤجر الأول
 فعلى هذا فإن العقد الثاني لم يبنى على عقد إيجار صحيح وبما
 أن المدعى وكالة يطالب بإعادة الأجرة المدفوعة للسنة الأولى والتي
 قدرها خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال وبما أن المتداعيين لم
 يطلب أحد منهما تقدير أجرة المثل والأصل في مثل هذا أن يطالب
 بتقدير أجرة المثل في دعوى مستقلة لذا فقد ثبت لدي أن بذمة
 شركة مبلغاً قدره خمسمائة وسبعة وستون ألف ريال
 تدفعها لشركة وذلك لعدم صحة العقد الثاني
 من الباطن بين المؤجر الثاني والمستأجر الثالث وبه حكمت
 وأفهمت وكيل شركة بأن للشركة مطالبة الشركة
 المدعية بأجرة المثل وبذلك حكمت وبعرضه على الطرفين قرر
 المدعى وكالة القناعة وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة
 وطلب الاستئناف فأفهم أن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ بعد
 مهلة تنظيم الصك خمسة أيام إذا مضت المدة ولم يقدم لائحة
 اعتراضية سقط حقه في طلب الاستئناف وله المراجعة خلال المهلة
 والمدة النظامية لاستلام نسخة الحكم للاعتراض عليه وبالله
 التوفيق وختمت الجلسة في تمام الساعة الثانية عشر ، وصلى الله
 على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٨/٠٨/١٤٣٣ هـ
 الحمد لله وحده ففي يوم الأحد الموافق ١١/٠٦/١٤٣٤ هـ الساعة
 الثامنة انعقدت الجلسة بعد انتهاء انتدابنا من المجلس الأعلى للقضاء
 وقد وردنا كتاب فضيلة رئيس الاستئناف بالمنطقة الشرقية رقم
 ٢٥٩٠٢٤٦٢٠٢٢ وتاريخ ٢٢/٤/١٤٣٤ هـ والمرفق بها قرار الملاحظة الصادر

من الدائرة الأولى- ق/ ١ رقم ٣٤١٩١٠٤٢ وتاريخ ١٧/٤/٤٣٤هـ ونص الحاجة منه : (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ أن المدعى عليه وكالة طالب في لائحته الاعتراضية بأجرة المثل وهذا من حقه في هذه الدعوى ، فعلى فضيلته ملاحظة ذلك وإكمال اللازم حسب الوجهة الشرعية والتعليمات) . اهـ . وأجيب أصحاب الفضيلة الكرام أن اللائحة الاعتراضية تضمنت الاعتراض على الحكم ببطلان العقد صراحة في مواضع غير ما دون في الضبط ، ثم في آخر اللائحة أشار إلى أجرة المثل وبما أن مطالبته هذه تتضمن الموافقة على الحكم ببطلان العقد ، ويظهر بهذا عدم تحريرها ، والأصل أن المطالبة بأجرة المثل فرع عن بطلان العقد أو انفساخه ، وبما أنه غير مقتنع بالحكم فلا يمكن النظر في مطالبته أجرة المثل حتى يكتسب الحكم القطعية على ما جاء في النظام ، ثم إن مطالبته أجرة المثل جاءت بعد الحكم ، وتعديل الدعوى بعد صدور الحكم الذي جاء مبنياً على مطالبته السابقة في دعواه غير مقبول ؛ لأن صدور الحكم من القاضي في القضية بعد انتهاء المرافعة قفل لبابها ، وله رفع دعوى مستقلة كما أوضح ذلك في تسبيب الحكم ، ونظير هذا ما جاء في الشرح الكبير إذا نكل من توجهت اليمين في حقه قال ابن قدامه رحمه الله - ما نصه : (فإذا عاد أحدهما فبذل اليمين ، لم يسمعها في ذلك المجلس لأنه أسقط حقه منها حتى يحتكما في مجلس آخر فإذا استأنف الدعوى ؛ أعيد الحكم بينهما كالأول) الشرح الكبير مع الإنصاف : (٢٨/٤٣٦، ٤٣٧) ، وسيجري رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف للتدقيق وبالله التوفيق وختمت الجلسة في تمام

الساعة الثامنة وعشر دقائق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه حرر في وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١١/٠٦/١٤٣٤ هـ الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام برقم ١٠١٧٢٨٧/٣٤/١٨ وتاريخ ١٨/٦/١٤٣٤ هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ١٥٣١١٦٦/٣٤/٢٥ وتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / المسجل برقم ٣٣٤١٥١٢٦ وتاريخ ١٨/٩/١٤٣٣ هـ الخاص بدعوى / شركة ضد / شركة في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألقه بالصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة بناءً على قرارنا رقم ٣٤١٩١٠٤٢ وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤ هـ فقد قرّرنا المصادقة على الحكم، وليبانه حرر في ٣٠/٧/١٤٣٤ هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٢٥-٢٣٤٦٩٠ تاريخه: ٢٩/١١/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٤٩٥٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٧٥٤٢ تاريخه ٢/١٦/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة- مطالبة بإخلاء العقار أو مضاعفة الأجرة لمخالفة بنود العقد- ثبوت سريان مدة العقد وعدم تغيير النشاط المتفق عليه- مصادقة الطرفين على مدة العقد والنشاط- صرف النظر عن الدعوى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِيُّ

ما أشار له القاضي من مبادئ وقواعد في تسبيب حكمه.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بقوله أنه أبرم عقد إيجار عقار .. يملكه للشركة المدعى عليها لمدة وأجرة محددتين ، قامت الشركة المدعى عليها بمخالفة بنود العقد وذلك بقيامها بتغيير النشاط المتفق عليه في العقد ، طالب المدعي بإخلاء المبنى ومضاعفة الأجرة ، أنكرت المدعى عليها دعوى المدعي ورفضت الإخلاء وتمسكت بمدة العقد ، صادق الطرفان على سريان مفعول مدة العقد وعدم تغيير النشاط المتفق عليه ولم يثبت لدى القاضي خلاف ذلك ، ولما كان فسخ العقد لا يكون إلا بإنتهاء المدة وتراضي الطرفين لذا حكمت المحكمة بصرف النظر عن الدعوى - صدق الحكم من محكمة الإستئناف .

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالدمام وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم ٤٩٥٨ وتاريخ ١٤٣١/٠٧/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١١٩٨١٢ وتاريخ ١٤٣١/٧/٣ هـ قضي يوم السبت الموافق ١٨/٠٦/١٤٣٢ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام برقم ٣٩٩٢٥ وتاريخ ١٢/١٠/١٤٣٢ هـ جلد ١٨٨٥ وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن بصفته رئيس بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف بوزارة التجارة والصناعة قائلاً في دعواه: لقد أجر موكلي على الشركة كامل المبنى المكون من دورين وملحق ومواقف المقام على القطعتين رقم ٥ و ٦ من مخطط رقم ١/٧٩١ بحي المنار بمدينة الدمام لمدة عشر سنوات إعتباراً من تاريخ تسليمه حسب العقد المبرم في ١١/٠٥/١٤٣٢ هـ بأجرة قدرها ثلاثمائة وخمسين ألف ريال للسنة وفي عام ١٤٣٠ هـ أخل المدعى عليه بالعقد حيث كان العقد على معهد لتدريب البنين فقسم المدعى عليه المبنى الى قسمين وقام بتشغيل معهد لتدريب البنات من غير رجوع الى موكلي وفي هذا مخالفة للبند السادس من العقد لذا أنذرتهم لقاء إخلالهم بالعقد وطلبت منهم إخلاء المبنى أو مضاعفة الأجرة لتصبح سبعمائة ألف لذا

أطلب إلزامهم بإخلاء العين المؤجرة ودفع مبلغ سبعمائة ألف عن السنتين الأخيرتين وبعرض الدعوى على المدعى عليه قال أطلب مهلة للرجوع إلى موكلي وإعداد جواب فطلبت من المدعي أصل صك الملكية وتحديد بداية المدة المطالب فيها بمضاعفة الأجرة وبيان مجموع الواصل فأستعد بذلك

وفي جلسة ١٠/٠٩/٤٣٢هـ حضر الطرفان وسألت المدعي عن صك الملكية فأبرز الصك الصادر من كتابة العدل بالدمام الأولى برقم ٦٠٠٠/٦٤/٢ في ١٣/١٠/٤٣٢هـ ويتضمن ملكية موكل المدعي لقطعتي الأرض ٥ و ٦ من مخطط رقم ٧٩١/١ في حي المنار بالدمام وأمرت بإيداع صورة مصدقة منا بالمعاملة كما سألته عن بداية المدة المطالب فيها بمضاعفة الأجرة ومقدار الواصل فقال لست متأكداً وأطلب مهلة للرجوع إلى الحسابات

وفي جلسة ٢٤/٠٢/٤٣٣هـ حضر الطرفان وسألت المدعي عن مقدار الواصل فقال مبلغ مليونين وثمانمائة ريال وسألته عن بداية المدة المطالب فيها بمضاعفة الأجرة فقال تاريخ ٠٤/٠٤/٤٣١هـ فسألته عن المبلغ الذي يطالب به عن السنتين الأخيرتين ما صفتها فقال صفتها مبلغ مضاعف على الأجرة المنصوص عليها في العقد واما حسب العقد فلا يوجد مبلغ متخلف وبعرض الدعوى وما أضيف إليها على المدعى عليه قال صحيح استأجرت الشركة موكلتي المبنى المذكور من موكل المدعي بالأجرة السنوية المذكورة والمدة المذكورة ولكن لم نخل بالعقد ولا نقر بمضاعفة الأجرة ولا يوجد مبلغ متخلف من الأجرة وغير مستعدين بإخلاء العين المؤجرة لأن العقد ساري المفعول فطلبت من المدعي أصل العقد فأبرزه ووقع

الطرفان على صورة منه وأمرت بإرفاقه بالمعاملة .
 وفي جلسة ٢٨/١٠/١٤٣٣هـ حضر الطرفان ولخص المدعى عليه
 مذكرته الجوابية بقوله تضمن عقد الإيجار بعض الشروط
 الجوهرية منها أن للمستأجر حق الانتفاع منه والاستفادة بكل
 الطرق المشروعة ومنها أن مدة الإيجار عشر سنوات حسب البند
 ثلاثة من الفقرة ثانياً ومنها أنه لا يحق لأحد الطرفين فسخ العقد
 إلا بانتهاء المدة أو تراضي الطرفين حسب البند السابع ومنها أن
 على المستأجر تسليم المبنى المؤجر للطرف الأول عند الاستغناء عنه
 كما استلمه عند بداية العقد وعليه إصلاح ما اتلف أو دفع كامل
 التكاليف كما في البند الثامن وأحق على العقد في ٦/٩/١٤٢٤هـ
 بزيادة الإيجار خمسين ألف ريال على نفس مدة العقد وأكد على
 أن عقد الإيجار خلا من أي عبارة أو إشارة بأن المعهد يخص الرجال
 أو النساء أو كلاهما ونستند على البند الأول من أولاً وفيه أن يقوم
 الطرف الأول بتجهيز مقر العالمية في الدمام وفي البند الأول من ثانياً
 وللمستأجر حق الانتفاع منه والاستفادة بكل الطرق المشروعة
 وهذا نص في العقد ولا اجتهاد مع النص وموكلتي مرخص لها
 ممارسة نشاط التدريب سواء للنساء أو الرجال وممارسة هذا
 النشاط استفادة مشروعة لا تتعارض مع النظام أو مع عقد الإيجار
 ولم تخالف موكلتي البند السادس من عقد الإيجار وما قامت
 به هو فصل قسم النساء عن قسم الرجال من خلال عمل فواصل
 يمكن إزالتها في أي وقت دون المساس بالمبنى ولا تعتبر تعديلات
 من شأنها الإضرار بالمبنى ولا تدرج تحت نص المادة السادسة ولو
 اندرجت فإن ذات المادة لم تعط الحق للمؤجر في فسخ العقد على

افتراض وجود المخالفة مع أنها لم توجد والفصل بين معهد الرجال والنساء مطلب شرعي ونظامي والمادة الثامنة من العقد ألزمت موكلتي بتسليم المبنى إلى الطرف الأول كما استلمته وعليها إصلاح ما تلف أو التعويض عنه وهذا اكبر ضمان للمدعي ضد أي تغيير أو تعديل أما مطالبة المدعي بإخلاء المبنى فوراً فان فيه مخالفة صريحة لبنود العقد فلا يحق لأحد الطرفين فسخ العقد إلا بانتهاء المدة والتراضي ومطالبته بمضاعفة قيمة الإيجار يكشف هدفه فهذا الطلب يناه في جميع ما أورده في دعواه ويتعارض مع باقي الطلبات فكيف يطالب بالإخلاء للمخالفة ثم يخيرها أو يساومها بين ذلك وبين مضاعفة الإيجار فهل يستقيم أن يطالب بفسخ العقد لوجود مخالفات ثم في الوقت نفسه يطالب بمضاعفة الإيجار علماً بأن الإيجار مغالى فيه نسبه للمكان والزمان الذي جرى فيه الاتفاق وقبلت موكلتي بذلك تطبيقاً لسياسة طويلة الأجل لإثبات مصداقيتها عند عملاتها وبالاطلاع على العقد وجد انه مؤرخ في ١١/٠٥/١٤٢٣هـ وفي الفصل أولاً البند الأول يقوم الطرف الأول بتجهيز مقر في الدمام

وفي الفصل الثاني في البند الأول منه ما نصه وللمستأجر حق الانتفاع منه والاستفادة بكل الطرق المشروعة وفي البند الثالث ما نصه إن هذا الإيجار معقود لمدة عشر سنوات ميلادية وفي البند السادس لا يحق للطرف الثاني أي تغيير في الموقع المؤجر له إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول المالك ويتم التنفيذ حسب شروط الطرف الأول وفي البند السابع لا يحق لأحد الطرفين فسخ العقد إلا بانتهاء المدة أو تراضي الطرفين وفي البند الثامن على الطرف الثاني تسليم

المبنى المؤجر كما استلمه وقد ألحق عليه في ١٤٢٤/٠٩/٠٦ إضافات وتعديلات من ضمنها إضافة وحدتين سكنيتين في مقدمة البناء في الدور الثالث لتكون مكاتب لإدارة المعهد وتعديل مبلغ الإيجار بزيادة خمسين ألف ريال سنوياً طوال فترة العقد بعرض العقد على الطرفين صادقاً على ما فيه وأنه مؤرخ في ١٤٢٣/١١/٠٥ الموافق ٢٠٠٣/٠١/٠٨م وفي جلسة ١٤٣٣/١١/٢٧هـ حضر الطرفان وسألت المدعي هل العقد لا يزال ساري المفعول فقال نعم ولن ينتهي إلا في ٢٠١٤/٠٣/٠١م أي بعد ستة أشهر تقريباً وسألته ما هو وجه انتفاع المدعى عليه من العين المؤجرة فقال التدريب على الحاسب الآلي ولم يغير نشاطه وبعرضه على المدعى عليه صادق على ذلك إلا أنه ذكر أن انتهاء العقد في ٢٠١٤/٧/١م فسألته لدى موكلته ترخيصاً لتدريب النساء فقال نعم وأبرز رخصة تدريب نساء باسم النسائي للتدريب برقم ١٣٥٩٢٧/١/٨ وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٣٠هـ وهو صادر من الإدارة العامة للتدريب ... في المؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني وأمرت بإيداع صورة مصدقة منها بالمعاملة وبعرضها على المدعى صادق عليها فسألت الطرفين أليهما زيادة يريدان إضافتها فقالا لا زيادة لدينا فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث تصادق الطرفان على أن العقد لا يزال ساري المفعول وأن المدعى عليه انتفع بالعين المؤجرة في التدريب على الحاسب الآلي ولم يغير نشاطه وبما أن النشاط الذي تمارسه المدعى عليها مرخص به من الجهة المختصة ولأن مستند المدعى في طلبه من المدعى عليه الإخلاء أو مضاعفة الأجرة هو البند السادس ولأن البند السادس لا يجيز فسخ العقد ولا مضاعفة

الأجرة ولأن البند الأول من العقد يجيز للمدعى عليه الانتفاع بالعين المؤجرة والاستفادة بكل الطرق المشروعة ولأن البند السابع يمنع فسخ العقد إلا بعد انتهاء المدة أو تراضي الطرفين وحيث لم أجد في العقد ما يبرر للمدعى طلبه لذا كله صرفت النظر عن دعوى المدعى ولم يثبت لدي استحقاقه لما يدعيه وبذلك حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قنع به المدعى عليه ولم يقنع به المدعى وطلب تمييزه فأجبت له لطلبه. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٧/١١/١٤٣٣هـ.

الحمد لله وحده وبعد بشأن دعوى / ضد / الشركة فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية وبرفقها قرارها رقم ٣٤٣٧٥٤٣ وتاريخ ١٦/٠٢/١٤٣٤هـ المتضمن ما نصه (بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم) رئيس الدائرة الشيخ توقيعه بقلمه وختمه ، وقاضي استئناف الشيخ توقيعه بقلمه وختمه ، وقاضي استئناف الشيخ توقيعه بقلمه وختمه . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٢/٣/١٤٣٤هـ. الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمدينة الدمام المساعد برقم ٣١١٩٨١٢ وتاريخ ١٤٣٤/١/١٤ هـ المقيمة لدى المحكمة برقم ٣٤١٩٣١٢٤ وتاريخ ٢٣/١/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / المسجل برقم

٣٣٤٦٩٠٢٥ وتاريخ ٢٩/١١/١٤٣٣هـ الخاص بدعوى/.....
ضد/الشركة 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 اللّٰه على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم
حرر في ١٦/٢/١٤٣٤هـ .

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٢١٩٠١٣٩ تاريخه: ١٤/٤/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٨٧٤٦
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٧١٤٠٣ تاريخه: ١٧/٧/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد- المطالبة بباقي أجره وإخلاء - إنكار المدعى عليه
 تملك المدعية للعقار - الادعاء بتملكه وليس استئجار - إحضار
 بينة شهادة الشهود ومحضر عليه إقرار - إنكار المحضر والشهادة -
 الاستعانة بالأدلة الجنائية لمضاهاة التوقيع - صحة توقيع المدعى
 عليه لعقد الإيجار - الحكم بإخلاء العقار ودفع الأجرة - الحكم
 لا يفيد التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه
 في الإفراغ.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما أستند إليه القاضي من مبادئ عامة وقواعد العدالة الواردة في
 تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعت المدعية بدعوى ضد المدعى عليه بأنها اشترت عقارا من
 غير صك بل بوثيقة عادية وكان المدعى عليه مستأجرا من المالك
 السابق ولما اشترته قام بإبرام عقد مع موكلته إلا أنه لم يدفع إلا
 قدرا بسيطا من الأجرة لذا فتطلب الحكم عليه بالأجرة المستحقة
 للأعوام الماضية والاخلاء - أقر المدعى عليه بسكنه المنزل محل

النزاع إلا أنه دفع بأنه المالك الحقيقي آل إليه بالهبة من زوجة والده وأن المدعية لا صفة لها في دعواها وطلب صرف النظر عن طلبها - أبرز وكيل المدعي محرراً مضمونه توقيع المدعى عليه على عقد استئجاره للمنزل ومظهر عليه توقيعه بتجديد العقد وإلتزامه بدفع الأجرة - أنكر المدعى عليه توقيعه على المحرر - أحضر وكيل المدعية شاهداً وشهد بأن البيت الشعبي ملك للمدعية آل إليها بالشراء ولم يحضر هذه المبايعه وقد وكلته باستخراج حجة استحكام وتقدم لهذه المحكمة بذلك ولم تنته حتى الآن والمدعى عليه ليس مالكا له وإنما مستأجر بموجب عقود الإيجار - أحضر وكيل المدعية شاهداً آخر وشهد بأن المنزل محل النزاع ملك للمدعية آل إليها بالشراء وكان المدعى عليه مستأجراً له ولكن لا يعرف هل استأجره من المدعية أو من المالك السابق وقد وقع على عقد الإيجار وبعرض وثيقة العقد عليه شهد بأنه توقيعه - أحضر وكيل المدعية شاهداً ثالثاً وشهد بأنه حضر وشهد على عقد الإيجار المبرم بين وكيل المدعية والمدعى عليه - أنكر المدعى عليه ما تضمنته شهادة الشهود - جرى الكتابة للأدلة الجنائية لمضاهاة التوقيع والإفادة عن السند - أحضر وكيل المدعية البينة على تملك موكلته للعقار مفصلاً حتى تاريخ الإحياء قبل صدور المنع - عليه وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد سماع شهادة الشهود المعدلين شرعاً وبعد الاطلاع على العقد المذكور وفيه توقيع منسوب للمدعى عليه في خانة الطرف الثاني والعقد متضمن استئجار المدعى عليه للبيت ولما سبق كله فقد قررت المحكمة أولاً : الزام المدعى عليه بإخلاء البيت المدعى به - ثانياً : إلتزامه

بدفع مبلغ الأجرة لموكله المدعى - قرر المدعى عليه الاعتراض فأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة النبوية بناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٨٧٤٦ وتاريخ ١٤٣١/٦/٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٣٣٥٠٣ وتاريخ ١٤٣١/٦/٨ هـ ، المتضمنة دعوى ضد علي في أجرة عقار ، في يوم الأحد الموافق ١٤٣١/٨/٦ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشر صباحاً وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل عن بصفته وكيلاً عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة الثانية برقم ٤٨٧٣/٣٥٢٩٩ في ١٤٢٩/٦/٤ هـ وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم قائلاً في دعواه في عام ١٤١٧ هـ اشترت موكلة موكلي البيت الشعبي في حي ... خلف مدرسة ... بالمدينة بمائة ألف ريال وهذا البيت بدون صك تملك وقد تقدمت موكلة موكلي لديكم بطلب حجة استحكام وبديء فيها إلا أنه توقف السير فيها لوجود توجيه من المقام السامي بالتوقف عما هو داخل حرم المدينة وقد كان المدعى عليه مستأجراً للبيت المذكور من المالك السابق ثم عند بيعه كتب معه عقد أجرة آخر لهذا البيت بأجرة سنوية مقدارها تسعة آلاف ريال ابتداءً من عام ١٤١٧ هـ

ولم يدفع المدعى عليه من الأجرة للأعوام السابقة سوى ألفي ريال وبقي في ذمته من الأجرة حتى نهاية عام ١٤٣١هـ مائة وأربعة وعشرون ألف ريال وتطلب موكلة موكلي إلزام المدعى عليه بإخلاء الدار المذكورة وتسليمها لموكلة موكلي وإلزامه بدفع الأجرة المتبقية في ذمته وقدرها مائة وأربعة وعشرون ألف ريال لموكلة موكلي هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعى وكالة أجب قائلاً ما ذكره المدعى وكالة من أني أسكن في البيت الشعبي المذكور صحيح أما ما ذكره من أني مستأجر من موكلة موكله لهذا البيت وأنها اشترتها من غير صحيح والصحيح أني أملك هذا البيت فقد تملكته بعد أن أعطتني زوجة والدي قبل عشرين سنة وهو خرابة وقالت لي عمره فعمرته ولا زلت أسكن فيه ولم يعترضني أحد هكذا أجب وبعرضه على المدعى وكالة قال الصحيح ما ذكرت ولدي البينة على ذلك ومستعد بإحضارها في جلسة قادمة هكذا أجب ثم رفعت الجلسة لإحضار بينة المدعى وكالة وفي الجلسة المؤرخة في ١٢/٩/١٤٣١هـ حضر المدعى وكالة والمدعى عليه وبسؤال المدعى وكالة عن البينة المطلوبة أبرز لنا ورقة على مطبوعات منسوبة ل..... تتضمن بأنه بتاريخ ١٢/٣/١٤١٧هـ تم الاتفاق بين طرف أول و..... طرف ثاني على موافقة الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني الدار الكائنة في ... لمدة سنة ابتداء ١/١/١٤١٧هـ والأجرة ٩٠٠٠ ريال لم يدفع منها سوى ألفي ريال وعلى الطرف الثاني الإخلاء عند نهاية مدة العقد إلا إذا رغب الطرف الأول في تجديد مدة العقد لسنة أخرى انتهى المقصود منه وفي نهايته توقيع

منسوبة للطرف الأول المالك عنها والطرف الثاني المستأجر والشاهدين وعليها ختم منسوب لمكتب للعقار وفي ذيله عبارة تتضمن بأن الطرف الأول وكيل عن المالكة بموجب وكالة شرعية، وعلى ظهر هذه الورقة اقرار منسوب ل..... علي يتضمن بأنه تم تجديد العقد إلى نهاية ١٤٢٠ هـ وسيقوم بتسديد المبلغ على دفعات في نهاية ١٤٢٠/٧ هـ نص المبلغ المتبقي من عام ١٤١٧ هـ وعليها توقيع منسوب ل..... وشاهد وبعرض هذه الورقة وما تضمنته على المدعى عليه أنكرها وأنكر التوقيع المنسوب له ثم جرى سؤال المدعى وكالة هل لديه زيادة بينة فوعد باحضارها في جلسة قادمة وفي الجلسة المؤرخة في ١٤٣١/١١/٢ هـ حضر المدعى وكالة والمدعى عليه وأحضر المدعى وكالة معه للشهادة وأدائها سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم المولود في ١٣٨٣/٧/١ هـ و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم المولود في ١٣٨٠/٧/١ هـ وباستشهادهما شهد قائلاً ليس بيني وبين المرأة قرابة وأشهد بأن البيت الشعبي الواقع في حي ... ولا أعرف حدوده ملك، بالشراء ولم أحضر هذه المبايعة وقد وكلتني باستخراج حجة استحكام وتقدمت أنا لهذه المحكمة وأحيلت لكم في عام ١٤٢٠ هـ تقريباً ولم تنته حتى الآن وهذا الحاضر ... ليس مالكا لهذا البيت وإنما هو مستأجر بموجب عقود الإيجار هذا ما لدي وأشهد به وشهد قائلاً ليس بيني وبين قرابة وأشهد بأن البيت الواقع بين طريق ...

الطالع والنازل ولا أعرف حدوده والذي هو قريب من مدرسة ملك ل..... وقد كان هذا البيت ملك ل..... وباعه على وشهدتُ على هذه المبيعة ثم باع على هذا البيت وهذا الحاضر كان مستأجراً لهذا العقار ولكن لا أعرف هل هو مستأجر من أو وقد كان هذا الإيجار تقريباً في عام ١٤١٣هـ وقد وقعت على هذا العقد هذا ما لدي وأشهد به وقد جرى عرض عقد الإيجار المبرز لنا في الجلسة السابقة المؤرخة في ١٢/٩/١٤٣١هـ على الشاهد الحاضر ... فصادق على توقيعه على هذا العقد وعلى مضمونه وبعرض الشاهدين وشهادتهما على المدعى عليه أجاب قائلاً الشاهد ... لا أعرف حاله وأعرف أنه كان في المحكمة ولا أقبل شهادته لأنه لم يعرف حدود البيت وشهادته غير صحيحة والشاهد الثاني ... أعرفه ولا أقبله شاهداً عليّ ويشهد على جماعته ... وشهادته غير صحيحة هكذا أجاب وبسؤال المدعي وكالة هل لديه زيادة بينة ذكر بأن لديه زيادة بينة وسيحضرها في جلسة قادمة ، وفي الجلسة المؤرخة في ٢٢/١١/١٤٣١هـ حضر المدعي وكالة والمدعى عليه و أحضر المدعي وكالة معه للشهادة وادائها سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم المولود في ٥/١/١٣٨٢هـ وباستشهاده شهد قائلاً ليس بيني وبين المدعية قرابة واشهد بأنه في حدود عام ١٤١٦هـ كنت حاضراً في البيت الشعبي الواقع قرب رئاسة وقد شهدت على العقد الواقع بين وكيل وهو أخوها وهذا الحاضر وقد كانت الأجرة سنوية تسعة آلاف ريال وكنت اذهب أحياناً مع

..... عندما يطالب بالأجرة ويحد البيت المذكور من الجهتين القبليّة والغربيّة بشوارع وأما الحد الشماليّ بعمارة مسلحة والحد الشرقيّ بيت شعبيّ هذا مالدي واشهد به وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه أجاب قائلاً بأن هذا الشاهد لا اعرفه وشهادته غير صحيحة فلم يحضر لدينا ولا يوجد عقد بيني وبين المدعية في التّأجير هكذا أجاب ثم جرى سؤال المدعي وكالة هل لديه زيادة بينة فقال اكتفي بمن احضرت من شهود وليس لدي سوى الشاهدين الذين احضرتهما هكذا أجاب ثم رفعت الجلسة للتأمل وفي الجلسة المؤرخة في ١٤٣٢/١/٦ هـ حضر المدعي وكالة والمدعى عليه ثم جرى سؤال المدعي وكالة مرة ثانية هل لديه زيادة بينة فأجاب بأنه ليس لديه زيادة بينة ثم جرى رفع الجلسة للكتابة للجهة المختصة للتأكد من التوقيع المنسوب للمدعى عليه الوارد في عقد الإيجار المشار إليه ومطابقتها مع توقيعات المدعى عليه والإفادة وفي الجلسة المؤرخة في يوم السبت الموافق ١٤٣٢/٨/٢٢ هـ حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وسبق الكتابة بخطابنا رقم ٣٢/٢٥٨٥ في ١٣/١/١٣ هـ لفضيلة رئيس المحكمة للكتابة للجهة المختصة للتأكد من التوقيع المنسوب للمدعى عليه الوارد في عقد الإيجار ومطابقتها مع توقيعات المدعى عليه، فورد الجواب من إدارة شعبة مكافحة التزييف والتزوير في شرطة منطقة المدينة رقم ٧٦٢/٤/٢ في ٢٩/٤/١٤٣٢ هـ المرفق به التقرير الفني الصادر من شعبة الفحوص الفنية لأبحاث التزييف والتزوير رقم ٥٥/تزييف وتزوير/١٤٣٢ هـ والذي جاء فيه بأن المستند في الفحص هو أصل عقد إيجار منزل مؤرخ في ١٢/٣/١٤١٧ هـ حررت

بياناته على ورقة مطبوعات مكتب ... ومحتوم من مكتب ... وموقع من الطرف الأول / وتوقيع منسوب للطرف الثاني / (موضوع الفحص ١) ومحرر على ظهر العقد تجديد إلى نهاية عام ١٤٢٠هـ مذيّل في خانته (المقرب بما فيه) اسم المدعو / وتوقيع منسوب له (موضوع الفحص ٢) وجاء في نتيجة هذا الفحص ما يلي: أولاً: ، بمضاهاة الخط المنسوب للمدعو / المذيّل بالعقد في خانة الطرف الثاني (المستأجر) (موضوع الفحص ١) على خطه بالأوراق المقدمة للمضاهاة (أوراق الاستكتاب والأوراق المحررة بظروف طبيعية) وجدنا أنهما يتفقان، ثانياً: بمضاهاة الخط المنسوب للمدعو / المثبت على ظهر العقد في خانة (المقرب بما فيه) (موضوع الفحص ٢) على خطه بالأوراق المقدمة للمضاهاة (أوراق الاستكتاب والأوراق المحررة بظروف طبيعية) وجدنا أنهما يختلفان، ثالثاً: بمضاهاة التوقيع المنسوب للمدعو / المثبت على ظهر العقد في خانة (المقرب بما فيه) (موضوع الفحص ٢) على توقيعه بالأوراق المقدمة للمضاهاة (أوراق الاستكتاب والأوراق المحررة بظروف طبيعية) وجدنا أنه محرر بنمط كتابي مختلف وهذا لا يعني بالضرورة نفيه أو إثباته عن يد المذكور، انتهى، والموقع من الملائم والملائم أول / ومدير قسم فحص الخطوط والتوقيعات النقيب ومدير شعبة الفحوص الفنية لأبحاث التزييف والتزوير الرائد /، وبعرض هذا التقرير على المدعي وكالة والمدعى عليه أجاب المدعي وكالة قائلاً: إن التوقيعات الواردة في العقد المنسوبة للمدعى عليه هي توقيعاته، هكذا أجاب، وأجاب

المدعى عليه قائلاً: ما جاء في هذا التقرير غير صحيح فليس لي توقيع في عقد الإيجار هكذا أجاب، وللتأمل رفعت الجلسة وفي الجلسة المؤرخة في يوم الاثنين الموافق ١٤٢٣/٢/٨هـ لدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة خلف فضيلة الشيخ / حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيلاً عنه رغم تبليغه بالموعد في الجلسة السابقة وبسؤال المدعى عن مستند تملك موكله للبيت المذكور أفاد قائلاً إن موكلتي اشترت البيت المذكور من بتاريخ ١٤١٧هـ و..... اشترى من ورثة بتاريخ ١٤١٤هـ وورثة اشترى البيت من بتاريخ ١٣٨٠هـ و ورث من الذي أحياء الأحياء الشرعي قبل عام ١٣٨٥هـ هكذا أفاد وبسؤاله عن بينة ذلك أفاد بأن لديه بينة على ذلك هكذا أفاد ولذا قررت رفع الجلسة وفي الجلسة المؤرخة في ١٤٢٣/٢/٢٤هـ حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيلٌ عنه ولم تردت إفادة بتبليغه وبسؤال المدعى وكالة عن بينته أحضر للشهادة وأدائها بموجب السجل المدني رقم وباستشهاده شهد قائلاً أنا من مواليد ١٣٨٤/١/٥هـ وأشهد أن موكله المدعى اشترت البيت الذي استأجره المدعى عليه من و..... اشترى البيت من ورثة ومورثهم قد أحياء الموقع الإحياء الشرعي هكذا أفاد وحيث أن الشاهد من مواليد ١٣٨٤هـ فقد أفهمت المدعى وكالة أن شهادته الشاهد غير موصلة وأنه لا بد من احضار بينه على الإحياء قبل صدور المنع في عام ١٣٨٧هـ ففهم ذلك وأفاد قائلاً لدي بينه على

ذلك هكذا أفاد ولذا فقد قررت رفع الجلسة وفي الجلسة المؤرخة في ٢٢/٣/٤٣٣هـ حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه ولم تردنا إفادة بتبليغه وقد أحضر معه المدعي وكالة للشهادة وأدائها كلاً من سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم من مواليد عام ١٣٥٧/٧/١هـ و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... من مواليد عام ١٣٧٣هـ فشهد كل واحد منهما قائلاً أشهد إن البيت الشعبي الواقع في ... أنه ملك لموكلة المدعي وأنها اشتريته من و..... اشتراه من و..... اشتراه من الذي أحياء الإحياء الشرعي قبل عام ١٣٨٧هـ هكذا شهدا فطلبت من المدعي وكالة تعديل الشهود فاستعد بذلك ولذا فقد قررت رفع الجلسة وفي الجلسة المؤرخة في ١١/٤/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة صباحاً وفيها حضر المدعي وكالة و أحضر لتعديل الشهود كلا من سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وجرى تعديلهم للشهود ، ثم أفاد المدعي وكالة قائلاً إن مبلغ الأجرة الحال في ذمة المدعى عليه حتى تاريخه مائة وثلاث وأربعون ألف ريال هكذا أفاد ، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد سماع شهادة الشهود المعدلين شرعاً فقد قررت مايلي أولاً :. ألزمت المدعى عليه بإخلاء البيت المدعى به الواقع في حي العوالي خلف مدرسة ... الشرعية ، ثانياً :. ألزمت المدعى عليه بدفع مبلغ الأجرة لموكلة المدعي وقدره مائة وثلاث وأربعون ألف ريال هذا ما ظهر لي وبه حكمت وبعرض

الحكم على المدعى وكالة قرر القناعة به وسيجري تبليغ المدعى عليه بالحكم وإفهامه بتعليمات الاستئناف كما جرى إفهام المدعى وكالة أن هذا الحكم لا يفيد التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ ففهم ذلك وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١١/٤/١٤٣٣هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم السبت الموافق ٢٥/١٢/١٤٣٣هـ جرى الاطلاع على المعاملة الواردة من محكمة الاستئناف بمكة رقم ٣٣١٨٧٢٣٤٩ وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٣٣هـ والمرفق بها قرار الدائرة الحقوقية الخامسة رقم ٣٣٤٢٥٣٧٢ وتاريخ ١٤/١٠/١٤٣٣هـ المتضمن أنه بدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرر إعادتها لناظر القضية وتعين توضيح حدود البيت مدار الدعوى وأبعاده ومساحته ومطالبته المدعية بإثبات ملكيتها لهذا البيت وكيف آل إليها ومحاولة الصلح بين الطرفين بواسطة أهل الخير إن أمكن لأن الصلح خير وإلحاق ما يجد في الضبط والصك وسجله عليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله بما يلي أولاً:- ما ذكره أصحاب الفضيلة من أنه يتعين توضيح حدود البيت مدار الدعوى وأبعاده ومساحته فالجواب عنه أن الدعوى متضمنة طلب إخلاء وأجرة عقار ولذا فإن توضيح حدود البيت وأبعاده ومساحته غير متعين ولازم، والنزاع ليس على حدود أو مساحة وإنما بطلب إخلاء وأجرة، وقد جرى العمل في القضاء أن دعاوى الإخلاء والأجرة لا يطلب فيها حدود أو مساحة لكون ذلك غير مؤثر في الدعوى واستجابة لطلب أصحاب الفضيلة فقد حضر المدعى وكالة رسم كروكي للبيت المذكورة وأطوالها كما يلي قبله بطول تسعة

أمتار ونصف شمالاً تسعة أمتار وثلاثون سم وشرقاً إحدى عشر متر وأربعون سم وغرباً إحدى عشر متراً وعشرون سم وحدودها قبله شارع بعرض ٧م وشمالاً عمارة مسلحة وشرقاً بيت شعبي وغرباً شارع بعرض متوسط ٩م ومساحتها مائة وخمسة أمتار مربعة و١٠٠/٩٧ من المتر المربع ثانياً:- ما ذكره أصحاب الفضيلة من مطالبة المدعية بإثبات ملكية فالجواب عنه أن ذلك قد تم بشهادة الشهود المعدلين شرعاً ثالثاً:- جرى عرض الصلح على المدعي وكالة فأفاد بأن ذلك متعذر وغير ممكن ولذا فما زلت على ما حكمت به، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/١٢/١٤٣٣هـ. الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة القائم بأعمال المكتب القضائي الخامس فقد جرى الإطلاع على المعاملة الواردة من محكمة الاستئناف بمكة برقم ٣٤٢٤٥١ في ٦/٤/١٤٣٤هـ وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية الخامسة رقم ٣٤١٧٠٥١ في ٢٤/٣/١٤٣٤هـ المتضمن أنه جرى إعادتها لفضيلة خلف ناظر القضية أو القائم بعمله لإنفاذ مقتضى قرار الملاحظة رقم ٣٤١٢١٩٧ في ١٤/١/١٤٣٤هـ المتضمن إعادتها لعرض ما استجد على الدعوى على المدعي عليه ومطالبته المدعية إثبات ملكيتها للمنزل محل النزاع إن كان شراؤه بوثيقة شراء أو إحضار البائع وسماع مالديه وكيف آل إليه انتهى مضمونه وعليه وقد حضر المدعي وكالة وبعرض الشهود وشهادتهم عليه وكالة قال الشهود لا أعرفهم ولا أقول فيهم شيء وشهادتهم غير صحيحة لأن المدعي عليه موقع عقد إيجار مع موكلتي والمالك السابق فكيف يكون مالكاً ويوقع

عقد ايجار فهو إقرار ضمني بملكية موكلتي للمنزل والإقرار أقوى من الشهادة كما أن المنزل مؤجر ل..... من قبل البائع لموكلتي كما حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وقرر قائلاً أنا الذي بعثت المنزل الواقع في العوالي وقد اشتريته من ورثة ويمثلهم وقد اشتروه ممن أحياء وهو لذا جرى ضبطه وأمرت برفعه لمحكمة الاستئناف ، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٣/٦/١٤٣٤هـ .

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة القائم بأعمال المكتب القضائي الخامس ، في يوم الثلاثاء الموافق ٩/٨/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية ظهراً وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف في مكة المكرمة بالخطاب رقم (٣٤/٢٤٥١١٩) في ٢٩/٧/١٤٣٤هـ ، وقيدت بأساس المحكمة برقم (٣٤/٢٤٥١١٩) في ٨/٨/١٤٣٤هـ ، مرفقاً بها الإعلام الصادر فضيلة ناظر القضية برقم (٢٣١٩٠١٣٩) في ١٤/٤/١٤٣٣هـ ، مظهراً بالقرار الصادر من الدائرة الحقوقية الخامسة برقم (٣٤٢٧١٤٠٣) في ١٧/٧/١٤٣٤هـ ، والمتضمن ما نص الحاجة منه مايلى / « بدراسة الحكم ، وصورة ضبطه، واللائحة الاعتراضية ، تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير من فضيلة خلف ناظرها ، وبالله تعالى التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٩/٨/١٤٣٤هـ الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد :- نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في

محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منّا الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة المسجل بعدد ٣٣١٩٠١٣٩ وتاريخ ١٤/٤/١٤٣٣هـ المتضمن دعوى ضد علي المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير من فضيلة خلف ناظرها وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٤٦٤٠ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٨ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ١٥٧٨٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٤٢٤٦٢٢٣ تاريخه: ١٤٣٤/١١/٢ هـ

المَوْضُوعَات

اجارة - عقد - اجاره سيارة - مطالبة باجرة سيارة - تخلف المدعى عليه عن الحضور رغم تبليغه - الاستعانة باهل الخبره في مضاهاة الخط - إحضار البينة بأن السيارة كانت بحوزة المدعى عليه وقت القبض ، تحليف اليمين - إلزام المدعى عليه بدفع باقي الأجرة - الغائب على حجته متى حضر.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما استند اليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة في تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بدعوى ضد المدعى عليه غيابيا بأنه استأجر منه سيارة لمدة سبعة وعشرين يوما بمائة وعشرة ريالات يوميا ثم استبدلها بسيارة أخرى وبنفس الأجرة إلا أنه لم يسلم السيارة إلا بعد المدة وابلغ الجهات الرسمية والتعميم عنه والقبض عليه ، عليه ولأن السيارة بقيت عنده أربعمائة وأحد عشر يوما فقد طلب إلزامه بدفع أربعة وثلاثين ألفا وأربعمائة ريال بعد حسم ما سلمه ، جرى تبليغ ابنه بجلستين إلا أنه لم يحضر كما وردت إفادة بأنه جرى تبليغه هاتفيا فاعتذر عن عدم الحضور ، طلب من المدعي

البينة فأحضر رجلى الأمن اللذين قبضا على المدعى عليه وشهدا بالقبض عليه وضبط السيارة معه ولا يذكران أكثر من ذلك - وردت إفادة الشرطة بأنه جرى التعميم عليه وإدراجه ضمن قائمة إيقاف الخدمات - جرى الاطلاع على إقرار خطي منسوب للمدعى عليه يقرب فيه بالمبلغ المدعى به وموجبه فطلب من المدعى احضاره وإحضار أصل وثيقة عقد الأجرة لإجراء المضاهاة لدى الأدلة الجنائية - طلبت الأدلة الجنائية أوراقا محررة في أحوال عادية من المدعى عليه فردت الإفادة بتعذر ذلك لعدم حضور المدعى عليه وطلب الإفادة هل التوقيع على وثيقة العقد متفقة مع الإقرار بالمحرر فعادت الإفادة بأنهما متفقان - طلب من المدعى اليمين على صحة دعواه تقوية لجانبه فحلف اليمين المطلوبة - بناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة وبناء على ما جاء بعقد الايجار وما جاء بالاقرار المذكور وبناء على ما جاء بتقرير الأدلة الجنائية وحيث أدى المدعى اليمين الشرعية تقوية لجانبه وعلى عدم استلامه المبلغ المذكور فقد صدر الحكم على المدعى عليه الغائب بدفع أربعة وثلاثين الفاً وأربعمئة ريال للمدعى وتقرر بعث صورة من صك الحكم للمدعى عليه - تعذر ابلاغه فرفعت للاستئناف - صدق الحكم من محكمة الاستئناف وأضافت بأن الغائب على حجته متى حضر.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد لدي أنا د / القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة برقم ٣٠/٦٠١٥٥ في

١٤/١١/٤٣٠هـ والمقيدة بأساس المحكمة برقم ١٥٧٨٨ في
 ١٤/١١/٤٣٠هـ ففى يوم السبت الموافق ٢٣/١٠/٤٣١هـ حضر/
 بالسجل المدني رقم المدينة وادعى علي
 الغائب عن مجلس الحكم / سعودي الجنسية بالسجل
 المدني رقم بقوله أنني أجرت المدعى عليه سيارة ... رقم
 اللوحة (.....) لون ... مدة سبعة وعشرين يوماً بأجرة يومية
 قدرها مائة وعشرة ريالاً اعتباراً من ٩/٩/٤٢٩هـ ثم في يوم الإثنين
 ٢٢/٩/٤٢٩هـ حضر واستبدل السيارة بسيارة أخرى من نوع ...
 وبنفس الأجرة وبنفس المدة ولكنه لم يسلم السيارة بعد نهاية المدة
 المذكورة فأبلغت الجهات الرسمية عنه وتم التعميم عنه وتم القبض
 على السيارة في ٦/١١/٤٣٠هـ وبذلك فقد بقيت السيارة لديه
 أربع مائة واحد عشر يوماً بلغت أجرتها واحد وأربعون ألفاً ومائة ريال
 وقد سلمني خمسة آلاف ومائتي ريال وبقي عليه خمسة وثلاثون ألفاً
 وتسعمائة ريال وقد كتب لي إقراراً بذلك بتاريخ ٦/١١/٤٣٠هـ
 وهذا مانصه أقر أنا بأنني استأجرت سيارة ... رقم)
) بموجب العقد رقم ٤٠٧ في ٩/٩/٤٢٩هـ لمدة ٢٧ يوماً ثم
 تغيب حتى عمم عن السيارة وقبضت من قبل البحث الجنائي في يوم
 الأحد ٦/١١/٤٣٠هـ وحسبت المدة التي بقيت وهي أربع مائة واحد
 عشر يوماً بأجرة يومية قدرها مائة ريال بعد الخصم ليصبح المبلغ
 قدره واحد وأربعون ألفاً ومائة ريال دفعت منها خمسة آلاف ومئتي
 ريال وبموجب العقد على دفعات وتبقى لدى مبلغ قدره خمسة
 وثلاثون ألفاً وتسعمائة ريال وهو في ذمتي وسوف أسدده في مدة
 عشرة أيام بدون تأخير وعلي ذلك قررت بذلك وأشهد علي نفسي

والله خير الشاهدين المقربما فيه توقيعه في ٦/١١/٢٠١٤ هـ
أ. هـ وبعد ذلك سلمنى الف وخمسائة ريال فقط وبقي عليه أربعة
وثلاثون الفاً وأربعمائة ريال أه . ولما أنتهت المهلة بحثت عنه فلم
أجده وتقدمت ضده بهذه الدعوي ولذا فأطلب الحكم عليه بدفع
المبلغ المذكور وقدره أربعة وثلاثون الفاً وأربعمائة ريال هكذا
قرر دعواه هذا وقد جرى الاطلاع على عقد التأجير الصادر من
مؤسسة لتأجير السيارات برقم ... المتضمن استئجار
المدعو/ للسيارة المذكورة بالأجرة المذكورة المدة
المذكورة والمشروح عليه بأن المذكور استبدل السيارة ... بسيارة ...
برقم هذا وقد جرى طلب المذكور بحضور جلسة الثلاثاء
٢٩/١١/٢٠١٤ هـ حيث تبلغ ابنه ... من قبل محضر الخصوم ... ولكنه
لم يحضر كما جرى طلبه لحضور جلسة السبت ٢٣/١/٢٠١٤ هـ
فوردنا خطاب قسم المحضرين المتضمن انه تم الذهاب الي المنزل
عدة مرات وبعد الاتصال بالمدعى عليه أفاد بأنه في المستشفى في
الرياض من قبل الحج لإجراء عملية جراحية في قلبه ولا يعلم متى
يخرج علماً بأنه تبلغ بموعد الجلسة هاتفياً كما تم تحديد جلسة
السبت ١٣/٣/٢٠١٤ هـ فأفاد المحضر أنه تم الذهاب للمنزل عدة
مرات ولم نجده وافاد الحارس بأنه في الرياض لإجراء عملية ثم تم
تحديد جلسة في يوم السبت ٢٥/٤/٢٠١٤ هـ فعاد الخطاب بواسطة
محضر الخصوم ... أنه تم الذهاب لمنزل المذكور عدة مرات ولا يوجد
من يتم تبليغه وقد سلمت صورة الخطاب الي عمدة الحي كما جرى
ارسال خطاب مسجل برقم ٤٩٥ في ٢٠/٣/٢٠١٤ هـ كما تم تحديد
جلسة في يوم الثلاثاء ١٥/٨/٢٠١٤ هـ وتم ابلاغ ابنه المدعو/

الذي أفاد أن أباه ما يزال في المستشفى حسب كلامه من قبل المحضر وحيث الحال ما ذكر فقد قررت النظر في القضية غيابياً وطلبت من المدعي البينة فقال لدي شاهدان من البحث الجنائي شهدا على الإقرار المذكور ومستعد بإحضارهما ثم رفعت الجلسة لذلك وعليه حصل التوقيع . وفي يوم الأحد ١٢/١/٤٣١هـ حضر المدعي كما حضر معه كل من بالسجل المدني رقم المدينة و..... بالسجل المدني رقم المدينة وبسؤالهما عما لديهما من شهادة قالوا أننا أستلمنا المدعو/ من الدوريات الأمنية وقد حضر عندنا وكان قد سبق التعميم عنه كما استلمنا منه السيارة العائدة للمدعي هذا الحاضر حيث إنها كانت سيارة تأجير وسلمناها لهذا الحاضر ووقع بإستلامها وبعد ذلك أوقفنا البحث عن المذكور وانتهى دورنا بذلك ولا نذكر أكثر من ذلك هكذا شهدا هذا وقد سبق أن وردنا خطاب مدير شرطة المدينة برقم ٥/٥/٢/٢٢ في ١/١/٤٣٢هـ المتضمن إدراج اسم على قائمة المطلوبين إجراء (إيقاف خدمات) وحيث أنه لم يراجعنا المدعي عليه طيلة تلك المدة فقد جرى سؤال المدعي عن الإقرار الأساسي المنسوب للمدعى عليه فقال إنه موجود لدي فطلبت منه إحضار العقد لتأجير السيارة وإحضار الإقرار الأساس للمدعى عليه لمضاهات التوقيعين العائدين للمدعى عليه مع بعضهما من قبل الأدلة الجنائية فإستعد بذلك ورفعت الجلسة . وفي يوم الأربعاء الموافق ٤/٣/٤٣٤هـ وفيها حضر المدعي وقد عادت المعاملة من الأدلة الجنائية برقم ١١٧/٥٣٢٠ في ٢٢/٥/٤٣٣هـ والذي جاء فيه بشأن مضاهاة توقيع

..... علي أقرار وعقد تأجير سيارة منسوبة إليه (موضوعي الفحص) وباطلاع المختصين لدينا تبين أنه يلزم لإكمال الفحص تحقيق الآتي :- ١. تزويدنا بأوراق محرره بظروف طبيعية وفيرة العدد تحتوي علي توقيع المدعو /على أن تكون أساساً ولديه صوراً ومن واقع تعاملاته الرسمية ، ٢- تكليف بالحضور لشعبة التزوييف والتزوير طرفنا ليتم استكتابة من قبل المختصين لدينا . لذا نعيد لكم أوراق القضية وفي حالة استكمال المطلوب إعادتها لنا . وحيث إن المدعى عليه متهرب عن القضية منذ ما يزيد عن حوالي ثلاث سنوات وحيث تم إيقاف خدماته منذ ما يزيد عن سنتين ولم يتم حضوره إلى تاريخه وحيث أن ورقة عقد الإيجار ورقة أساس واقاراره بالمبلغ علي ورقة أساس وكلا التوقيعين توقيعين اساسيين فقد قررت اعادة المعاملة للإدلة الجنائية لمضاهات التوقيعين المذكورين علي حالها حيث أن المذكور متهرب ولم يتمكن من احضاره ولو حضر لدينا لما احتجنا الي مخاطبتهم ورفعنا الجلسة. ثم جرت اعادة المعاملة مرة أخرى للإدلة الجنائية لمضاهات التوقيع الموجود على الاقرار مع التوقيع علي عقد الايجار فقط ثم عادت من الأدلة الجنائية برقم ١/٧/٣٣٨٦/٢٢ في ١٤٣٤/٤/٣هـ والذي جاء فيه تقرير فنى رقم ٥٠ مادة الفحص (١) عقد سيارة (٢) اقرار والمطلوب المضاهات بين توقيع المنسوب له على الاقرار والتوقيع المثبت علي عقد إيجار سيارة من فرع مؤسسة ... الفحص والنتيجة بالمضاهات بعد النتيجة:- بالمضاهات بين التوقيعين موضوع الفحص (١) و(٢) ومقارنتهما وجد أنهما يتفقان أي محرره شخص واحد. انتهى الفاحصون رقيب / رئيس

شعبة الفحوص الفنية أه وحيث الحال ماذكر فقد أفهمت المدعي بأن عليه اليمين تقوية لجانبه واليمين على أنه لم يستلم المبلغ المذكور فاستعد بأداء اليمين ثم حلف قائلاً واللّه العظيم الذي لا اله إلا هو عالم الغيب والشهادة أنه بقي لي بذمة المدعي عليه من السند الذي حرره لي أربعة وثلاثون ألفاً وأربعمائة ريال وأربعمائة ريال ووالله العظيم أنني لم أستلم منه شيئاً إلى تاريخه هكذا حلف فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبناء على ما جاء بعقد الإيجار وما جاء بالإقرار المذكور وبناء على ما جاء بتقرير الأدلة الجنائية وحيث أدى المدعي اليمين الشرعية تقوية لجانبه وعلى عدم استلامه المبلغ المذكور فقد حكمت على المدعي عليه الغائب بدفع المبلغ المدعي به وقدره أربعة وثلاثون ألفاً وأربعمائة ريال للمدعي هذا ما حكمت به فليعلم وقررت بعث صورة من الحكم للمدعي عليه لإبداء قناعته بالحكم من عدمها حسب المتبع وضبط في الضبط المفتوح جلد ١٠/٥٢ لعام ١٤٣١هـ صفحة ٢١ وصى الله علي نبينا محمد وعلي آله وصحبه وسلم الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ٢٣/١١/١٤٣٤ هـ فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالخطاب رقم ٣٤٨٧٢٨٩٠ في ٠٦/١١/١٤٣٤ هـ وبرفقها الصك الصادر منا برقم ٣٤٢٩٣٠٢٧ في ٠٩/٠٨/١٤٣٤ هـ ومظهر عليه بالقرار رقم ٣٤٣٤٦٢٢٣ في ٠٢/١١/١٤٣٤ هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الخامسة المتضمن الموافقة على الحكم واللّه الموفق. قاضي استئناف ختمه وتوقيعه ، قاضي استئناف ختمه وتوقيعه ، رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه . وصى

اللَّهِ وَسَلَّمَ عَلَى نَبِينَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلَّمَ .
 الْحَمْدُ لِلَّهِ وَحْدَهُ ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ ، وَبَعْدُ : .
 فَقَدْ جَرَى مِنَّا نَحْنُ قَضَاءَ الْاِسْتِثْنَاءِ بِالدَّائِرَةِ الْحَقُوقِيَّةِ الْخَامِسَةِ
 فِي مَحْكَمَةِ الْاِسْتِثْنَاءِ بِمَنْطِقَةِ مَكَّةِ الْمَكْرَمَةِ الْاِطْلَاعُ عَلَى
 هَذَا الْحُكْمِ الْوَادِعِ مِنْ فَضِيلَةِ الشَّيْخِ / الْقَاضِي
 فِي الْمَحْكَمَةِ الْعَامَّةِ بِالْمَدِينَةِ الْمُنَوَّرَةِ الْمَسْجَلُ بَعْدَ ٣٤٢٥٤٦٤٠
 وَتَارِيخِ ٢٨/٦/١٤٣٤ هـ الْمَتَضَمِّنِ دَعْوَى / ضِدَّ
 الْغَائِبِ عَنِ مَجْلِسِ الْحُكْمِ ، الْمَحْكُومِ فِيهِ بِمَا دُونَ بَاطِنِ الصِّكِّ ،
 وَبِدْرَاسَةِ الْحُكْمِ وَوَسُورَةِ ضَبْطِهِ تَقَرَّرَ الْمُوَافَقَةُ عَلَى الْحُكْمِ وَالْغَائِبِ
 عَلَى حِجَّتِهِ إِذَا حَضَرَ . وَبِاللَّهِ التَّوْفِيقُ ، وَصَلَّى اللَّهُ عَلَى نَبِينَا مُحَمَّدٍ
 وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلَّمَ .

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٣٢٨٦٥٤٨ تاريخه: ١٤٣٣/٦/٨ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ١٧٠٤٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٣٠١٨١ تاريخه: ١٤٣٤/٢/٥ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد - مطالبة بفسخ العقد وإخلاء العقار لعدم إلتزام المستأجر بشروط العقد - إقرار المدعى عليه بعدم دفع الأجرة المستحقة في موعدها - والدفع بالقيام بإصلاحات بإذن المؤجر والمطالبة بحسمها من الأجرة المستحقة - إلتزام المدعى عليه بالإخلاء وصرف النظر عن طلبه الحسم لعدم ثبوت إذن المؤجر على الحسم.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

ما استند اليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة في تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعت المدعية على المدعى عليه بأنه استأجر منها دورا لمدة ثلاث سنوات بأجرة معلومة وقد سدد المبلغ الحال إلا أنها تطالبه بإخلاء الدور لعدم قيامه بسحب البيارة وعدم قيامه بعمل السراميك وعدم انتظامه بدفع الأجرة في وقتها المحدد واقتتائه الحمام والدجاج في سطح الدور وقد تأذت منه ولإزالته الحاجز الموضوع على النافذة المطلة على فناء موكلته - أقر المدعى عليه بالعقد وأنكر كل

موجبات الإخلاء وأن الطيور في سطحه لا أذى لها عليها وأنه لم يتفق معها على وضع السراميك لكامل الدور - قرر وكيل المدعية بأنه لم يعد الحاجز كما كان وأن السراميك كان لكامل الدور وهو لم يقيم إلا ببعضه - قرر وكيل المدعى عليه بأن خسر ما يقارب الثلاثين ألف ريال مقابل اصلاحات ويطالب بحسبها من الأجرة - قرر وكيل المدعية بأن هذه الاصلاحات لم تكن بإذن موكلته عدا السراميك فقد حسم له من الأجرة لأجلها - أحضر المدعى وكالة شاهدا شهد بأنه الدور استؤجر عن طريقه وقد جرى تخفيض الأجرة مقابل قيام المدعى عليه بعمل السراميك والتعتيق ويكون للمؤجر حق الفسخ إذا تأخر عن دفع الأجرة - لم يطعن المدعى عليه بشهادة الشاهد بشيء - أحضر المدعى وكالة البينة على عدالة شاهده - جرى سؤال وكيل المدعى عليه البينة على دفعه بأن الاصلاحات كانت بإذن المدعية فقرر بالأبينة لديه فأفهمه بأن لموكله طلب يمين المدعية إلا أن وكالته لا تخوله تقرير طلبها من عدمه وأن على موكله الحضور أو احضار وكالة تخوله طلبها - جرى الاطلاع على وثيقة العقد وقد ظهر فيها أن للمدعية خيار الفسخ إذا تأخر المستأجر عن السداد أو ازعاج الجيران وفي الجانب الأيمن من العقد دون بأنه جرى تخفيض الأجرة مقابل تركيب السراميك - أقر وكيل المدعى عليه بأن موكله تأخر في سداد الأجرة - فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة وبما أن عقد الإيجار نص على فسخ العقد في حالة التأخر في تسديد الأجرة وأذى الجيران وبما أن المدعى عليه وكالة أقر بتوقفه عن دفع الأجرة وهو مخول بالإقرار في الوكالة ولأن المدعى عليه وكالة يشغل

العقار حتى الآن وذكر المدعى عليه أن عقد الإيجار سارٍ وبما أن المدعى عليه طالب بخصم الإصلاحات من ثمن الأجرة ولأنه ذكر في العقد أنه جرى تخفيض الأجرة مقابل تركيب السيراميك ولأن المدعى وكالة أنكر موافقة موكلته على قيام المدعى عليه أصالة بالإصلاحات ولأن المدعى عليه لم يحضر بينة ولم يخول وكيله طلب اليمين ولم يحضر ليقرر هل يطلب اليمين أم لا ولمصادقة المدعى عليه على عقد الإيجار لذا فقد صدر الحكم بإلزام المدعى عليه أصالة بإخلاء العقار المستأجر وتسليمه للمدعية أصالة عن طريق الحقوق المدنية وصرف النظر عن طلبه خصم الإصلاحات التي ذكرها من قيمة الإيجار - بعرض الحكم على المدعى عليه وكالة قرر عدم القناعة فأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ١٧٠٤٣ وتاريخ ١٤٣١/٠٤/٠٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٥٦٣٥٨ وتاريخ ١٤٣١/٠٤/٠١ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣١/٠٨/٢٩ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٥٧ : ٠٩ وفيها حضر سجل رقم بالوكالة عن بموجب الوكالة رقم ٩٨٦١ في ١٤٢٨/٠٢/١٥ هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض وحضر لحضوره سجل رقم وادعى الأول بقوله لقد استأجر المدعى عليه من

موكلتي دورا علويا في الفلة الواقعة بحى بالقرب من شارع بتاريخ ١٤٣٠/٠٦/٠١ هـ لمدة ثلاث سنوات بأجرة سنوية قدرها واحد وعشرون ألف ريال وقد سدد المبلغ الحال وموكلتي تطلب إلزامه بفسخ العقد وإخلاء العقار وذلك لإخلاله بشروط العقد التالية : ١- عدم سحب البيارة ٢- عدم قيامه بعمل سيراميك لكامل الدور كما هو متفق عليه ٣- عدم سداده الأيجار في وقته ٤- وجود حمام ودجاج في سطح الفلة وقد تأذت منه موكلتي ٥- كما أنه قام بإزالة الحاجز الموضوع على النافذة التي تطل على فناء تابع لموكلتي هكذا ادعى وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله ما ذكره المدعى وكالة في دعواه كله غير صحيح ما عدا وجود الحمام والدجاج ولكن ليس فيه أذى على موكلته أما سحب البيارة فقد قمت بذلك مرتين أو ثلاث وأما السيراميك فالمتفق عليه كان على الصالة وقد عملت وأما الحاجز فقد كسر بسبب لعب الأولاد وقد أعدته كما كان وأنا غير مستعد بإخلاء العقار وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال ما ذكره المدعى عليه من أنه أعاد الحاجز فصحيح ولكنه لم يعده كما كان وما ذكره من أن الاتفاق على السيراميك على الصالة فقط فغير صحيح والصحيح أن المتفق عليه للدور كاملا وهو منصوص عليه في العقد فجرى سؤال المدعى عليه هل لديه بينة على أن المتفق عليه هو عمل السيراميك للصالة فقط فقال نعم وسوف أحضرها في الجلسة القادمة وعليه رفعت الجلسة وحدد لها موعد يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣١/١١/٠٤ هـ الساعة ٠٩،٣٠ وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣١/٠٨/٢٩ هـ الحمد لله

وحده وبعد فصي يوم الثلاثاء الموافق ٤/١١/١٤٣١هـ أفتتحت الجلسة الساعة ٥٢ : ٠٩ وفيها حضر المتداعيان وفي هذه الجلسة قال المدعى عليه بأن الدور تم عمل سراميك له وأطلب خروج لجنه عليه وعليه وقد رفعت الجلسة للكتابة لهيئة النظر وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٤/١١/١٤٣١هـ الحمد لله وحده وبعد فصي يوم الاربعاء الموافق ١٠/٩/١٤٣٢هـ أفتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠١ وفيها حضر المدعى وكالة وحضر لحضوره سجل رقم وكيلاً عن بموجب الوكالة رقم ٧٦٥٨١ في ٨/٩/١٤٣٢هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض وفيها وردنا قرار هيئة الخبراء رقم ١/٦٣٣ وتاريخ ٢/٥/١٤٣٢هـ والمتضمن فقد تم الوقوف على محل النزاع بحضور الطرفين وهو عبارة عن دور ثاني في قلة المدعية وقد قام المدعى عليه بوضع بلاط سيراميك لكامل الدور ماعدا غرفتين وممر بينهما حيث أن بها فرشاة أرضية ونقدر أن الذي وضع السيراميك فيه يعادل ثلاثة أرباع مساحة الدور هذا مالدينا أ . هـ وفي هذه الجلسة قال المدعى عليه وكالة إن التهميش الموضوع على عقد الإيجار والخاص بالسيراميك لم يكن بموافقة موكلي كما أن موكلي قد عمل إصلاحات في الدور كلفت ثلاثين ألف يطلب خصمها من الإيجار فجرى سؤاله عن نوع الإصلاحات وهل كانت باتفاق مع المدعي فقال سوف أسأل موكلي ورفعت الجلسة وحدد لها موعد يوم الاثنين الموافق ١٩/١١/١٤٣٢هـ الساعة ٩,٣٠ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٠/٩/١٤٣٢هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الاثنين الموافق ١٩/١١/١٤٣٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٥ : ٠٩ وفيها حضر المتداعيان وفي هذه الجلسة جرى سؤال المدعى عليه وكالة عما طلب فيه الإهمال فقدم مذكرة هذا نصها إشارة إلي طلب فضيلتكم بالجلسة السابقة تحديد أعمال الإصلاحات التي قام بها موكلنا المدعى عليه / بعقار المدعية / ويطلب إلزام المدعية بتكاليف تلك الأعمال فقد أفادني موكلي أن تلك الأعمال هي كالاتي : إصلاحات الحمام الخاص بالقسم الصغير بتكلفة ٣٥٠ ريال وفتح باب خارجي مع شراء الباب وتركيبه بتكلفة ٥٠٠ ريال وباب قاطع للقسم الخاص بالنساء ٢٢٠ ريال وباب عازل لغرف النوم ٢٢٠ ريال وأجرة تركيب الأبواب المشار إليها وإصلاح تلفيات الأبواب القديمة بتكلفة ٤٠٠ ريال وتركيب مجلى إيطالي ٣٧٠ ريال وتعتيق السيب الموصل بين قسم الرجال والنساء سعر المتر ١٠ ريال الكمية وتعتيق مقلط الرجال مع بوية السقف سعر المتر ١٠ ريال بتكلفة إجمالية وشراء سيراميك سعر المتر ١٤ ريال إجمالي وتركيب السيراميك سعر تركيب المتر ١٠ ريال إجمالي وعدد متر نعله سعر المتر ٥ ريال + تركيب ٢ ريال للمتر ليكون إجمالي ما تكلفه موكلي ويطلب إلزام المدعية به ما تقرره اللجنة المختصة إضافة إلى ذلك تقدير أجرة السيارة تقدير أجرة لموكلي عن قيامه بتلك الأعمال ووقوفه مع العمال وإحضار الأغراض علماً أن جميع تلك الإصلاحات تمت بمعرفة المدعية ثبت ذلك العقد الموقع من الطرفين نطلب من فضيلتكم إحالتها إلي هيئة الخبراء لتقدير الإصلاحات اهـ وبعرضها على المدعي وكالة قال ما

ذكره المدعى عليه من إصلاح الحمام وتلفيات الأبواب القديمة فأنا من قام بذلك وأما بخصوص فتح الباب الخارجي وباب قاطع لقسم النساء وباب عازل لغرف النوم وأجرة تركيبها والمجلى فجميعها لم نأذن له فيها وأما بخصوص التعتيق والسيراميك فقد استعد هو بذلك عند استئجاره للدور وقد أنقص في أجرة الدور مقابل ذلك هكذا ذكر ويعرضه على المدعى عليه وكالة قال الصحيح ما ذكرته ولدي البينة عليه وسوف أحضرها في الجلسة القادمة وبسؤال المدعى هل لديه بينة على دفعه قال نعم وسوف أحضرها في الجلسة القادمة وعليه رفعت الجلسة وحدد لها موعد يوم الأربعاء ١٩/١/١٤٣٢هـ وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٩/١١/١٤٣٢هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ١٩/٠١/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٠ : ٠٨ وفيها حضر المتداعيان وفيها حضر المدعى وكالة شاهدا هو سجل رقم والمولود في ١٣٨٣هـ ويسكن الرياض ولا يوجد صلة قرابة والذي شهد بقوله إنني صاحب المكتب العقاري الذي تم استئجار الدور عن طريقه وقد حصل الاتفاق بينهم عند الاستئجار بأن يتم تخفيض مقدار الأجرة إلى واحد وعشرين ألف ريال سنويا لمدة ثلاث سنوات مقابل قيام المستأجر بأعمال السيراميك والتعتيق ويكون للمؤجر حق فسخ العقد عند تأخر المستأجر في دفع الأجرة هكذا شهد وبسؤال المدعى هل لديه زيادة بينة قال لا يوجد لدي بينة هكذا ذكر فجرى عرض الشاهد على المدعى عليه وكالة فقال لا أقول فيه شيئاً فطلبت من المدعى تزكية شاهدة فاستعد بذلك ورفعت

الجلسة وحدد لها موعد في يوم الأربعاء ٩/٣/١٤٣٣ هـ الساعة ١٥ ر ٠٩ ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٩/٠١/١٤٣٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ٠٩/٠٣/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٥٠ : ٠٩ وفيها حضر المتداعيان وأحضر المدعي وكالة تزكية لشاهده وهما مصري الجنسية يحمل إقامة رقم و مصري الجنسية يحمل إقامة رقم وقد شهدا بعدالة الشاهد وبسؤال المتداعيين هل لديهما ما يرغبان في إضافته قال المدعى عليه وكالة لا وقال المدعي وكالة نعم أرغب إفهام المدعى عليه وكالة بأن موكلتي لا ترغب في تجديد العقد الذي ينتهي في ٢٠/٠٥/١٤٣٣ هـ مع مطالبتنا بالإخلاء قبل هذه المدة فجرى إفهام المدعى عليه وكالة بذلك لإبلاغ موكله به عند ذلك جرى إفهام المتداعيين بأنه قد تم إقفال باب المرافعة ورفعت الجلسة لذلك وحدد لها موعد يوم الأربعاء الموافق ٣٠/٣/١٤٣٣ هـ الساعة ١٥ ر ٠٩ ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٩/٠٣/١٤٣٣ هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ٣٠/٠٣/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٧ : ٠٩ وفيها حضر المتداعيان وكالة وفي هذه الجلسة جرى سؤال المدعى عليه وكالة هل لدى موكله بينة على أن الإصلاحات كانت بإذن من المدعية فقال لا يوجد بينة سوى التذييل الذي على عقد الإيجار والذي سبق أن ذكره المدعي وكالة عند ذلك أفهمته أن لموكله يمين المدعية وبالاطلاع على وكالته وجدتها لا تخوله الجواب عن ذلك فأفهمته بأنه لا بد

من إضافة طلب اليمين و ردها في الوكالة أو حضور موكله و عليه
 رفعت الجلسة و حدد لها موعد يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/٠٦/٠٤ هـ
 الساعة ٠٩ر٣٠ وبالله التوفيق ، و صلى الله على نبينا محمد و على
 آله و صحبه و سلم . حرر في ١٤٣٣/٠٣/٣٠ هـ

الحمد لله وحده و بعد فلدي أنا القاضي في المحكمة
 العامة بالرياض خلف الشيخ و بناء على المعاملة المحالة
 لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ١٧٠٤٣
 و تاريخ ١٤٣١/٠٤/٠٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٥٦٣٥٨ و تاريخ
 ١٤٣١/٠٤/٠١ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/٠٦/٠٤ هـ افتتحت
 الجلسة الساعة ٤٤ : ٠٩ و فيها حضر المدعى وكالة و المدعى عليه
 وكالة المذكورين أعلاه و بسؤال المدعى عليه وكالة
 عما طلب منه في الجلسة الماضية قال إن موكلي غير موجود في
 الرياض و هو مجاز من عمله و قد أخبرني بأنه يطلب منكم الحكم
 في القضية أو تحديد جلسة أخرى ليحضر فيها و يقرر ما لديه و قد
 أبرز المدعى وكالة نسخة كربونية لعقد إيجار صادر من مكتب
 ... للعقارات برقم ١٤٤ في ١٤٣٠/٦/١ هـ استتجار المدعى عليه أصالة
 دور علوي عوائل يقع في حي الغربي بأجرة سنوية قدرها واحد
 و عشرون ألف ريال لمدة ثلاث سنوات طريقة الدفع دفعة كل ستة
 أشهر و قدرها عشرة آلاف و خمسمائة ريال ثم ذكرت شروط العقد
 و جاء في فقرة الملاحظة ما نصه يحق للمالك فسخ العقد و خروج
 المستأجر في حالة التأخير عن تسديد الإيجار أو إزعاج الجيران و في
 الجانب الأيمن من العقد كتب ما نصه تم تنزيل الإيجار بمبلغ قدره
 واحد و عشرون ألف ريال سنوي مقابل تركيب السيراميك للدور

العلوي وفي الجانب الأيسر منه عبارة نصها سباكة الحمامات والمطبخ والكهرباء على المالك كذلك جاء في الفقرة العاشرة من الشروط في حالة تأخر المستأجر عن دفع الدفعة المستحقة يحق للمالك فسخ العقد وخروجه عن طريق الجهات المختصة ثم في أسفل العقد توقيع منسوب للطرف الأول..... والطرف الثاني..... عنه ابنه..... وختم المكتب. ويعرض هذا العقد على المدعى عليه وكالة قال هذا هو العقد بين موكلي والمدعي أصالة وقال المدعي وكالة إن المدعى عليه أصالة لم يسدد الإيجار من ١/١٢/٤٣١هـ حتى الآن ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال نعم إن موكلي لم يدفع الأجرة من ١/١٢/٤٣١هـ علما أن موكلي لازال يشغل العقار وعقد الإيجار كان ساريا فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة وبما أن عقد الإيجار المشار إليه أعلاه نص على فسخ العقد في حالة التأخر في تسديد الأجرة وأذى الجيران وبما أن المدعى عليه وكالة أقر بعدم دفع موكله الأجرة من تاريخ ١/١٢/٤٣١هـ وهو مخول بالإقرار في الوكالة وبما أن المدعى عليه وكالة يشغل العقار حتى الآن وذكر المدعى عليه أن عقد الإيجار سارٍ وبما أن المدعى عليه طالب بخصم الإصلاحات من قيمة الأجرة وبما أنه ذكر في العقد أنه جرى تخفيض الأجرة مقابل تركيب السيراميك وبما أن المدعي وكالة أنكر موافقة موكلته على قيام المدعى عليه أصالة بالإصلاحات وبما أن المدعى عليه لم يحضر بينة ولم يخول وكيله طلب اليمين ولم يحضر ليقرر هل يطلب اليمين أم لا ولمصادقة المدعى عليه على عقد الإيجار لذا فقد ألزمت المدعى عليه أصالة بإخلاء العقار المستأجر وتسليمه للمدعية أصالة عن طريق الحقوق المدنية

وصرفت النظر عن طلبه خصم الإصلاحات التي ذكرها من قيمة الإيجار وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة وطلب الاستئناف بالائحة اعتراضية فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة يوم الأحد ١٤٣٣/٦/٨هـ لاستلام نسخة من الحكم وتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامها وأنه إذا انتهت المدة ولم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٣/٠٦/٠٤ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٣/٢٥هـ فتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وكالة وقد وردت المعاملة من محكمة الاستئناف مرفقا بها القرار رقم ٣٤٣٠١٨١ في ١٤٣٤/٢/٥هـ المدون على ظهر الصك المتضمن أنه لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم مع تنبيه فضيلته بإفهام المدعى بأن له حق المطالبة فيما ورد في لائحته الاعتراضية زائداً على الإخلاء والله موفق وحتى لا يخفى جرى إلحاقه وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/٢٥ هـ الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣١٥٦٣٥٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢١هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيله القاضي بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٣٢٨٦٥٤٨ وتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ الخاص بدعوى/..... وكالة ضد/..... بشأن خلاف في عقار على الصفة الموضحة

بالصك والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح في الصك
وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة
لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم مع تنبيه فضيلته بافهام
المدعي بأن له حق المطالبة فيما ورد في لائحته الاعتراضية زائداً
على الإخلاء. واللّه الموفق وصلى اللّه على نبينا محمد وآله وصحبه
وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٣٤٥٧١٣٤ تاريخه: ١٤٣٤/١١/٧ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٥٠٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٤٢٠٧٩٣٨ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٧ هـ

المَوْضُوعَات

اجارة - عقد - دفع قيمة باقي أجرة عين تضامناً - البينة سند
 صرف واقرار - إقرار أحد الشركاء بالدعوى - نكول المدعى عليه
 الأول عن اليمين - الحكم عليهما متضامنين بالسداد و لهما
 الرجوع على بقية الشركاء - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر
 تبليغ المدعى عليه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما استند اليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة
 في تسبيب الحكم .

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعى بدعوى ضد المدعى عليهما بأنهما استأجرا منه
 ثلاث قلايبات بأجرة معلومة وبقي في ذمتهما مبلغا وطلب إلزامهما
 بدفعة - جرى تبليغ المدعى عليهما إلا أنهما لم يحضرا - جرى
 سؤاله عن البينة فقرر بالألا بينة لديه سوى سند صرف وإقرار
 موقعان من المدعى عليهما - حضر وكيل لأحد المدعى عليهما
 إلا أنه ظهر بأن وكالته لا تخوله إلا بالترافع عن القضايا التي
 أوقف لأجلها وهو لم يوقف لأجل القضية فأفهم بأن عليه إحضار
 وكالة تخول أو يحضر موكله - جرى إفهام المدعى بأن له يمين

المدعى عليهما فقرر بأنه يطلب يمينهما - حضر أحد المدعى عليهما فأفهم بأن إن لم يحضر فسيعد ناكلا ويحكم عليه - في جلسة أخرى لم يحضر المدعى عليه الذي أفهم بأنه سيعد ناكلا وإنما حضر الآخر وأقر بأنه وأربعة شركاء معه استأجروا من المدعى ودفع بأن المدعى عليه المتخلف هو المسؤول عن سداد الديون - عليه ولإقرار المدعى عليه الآخر واعتبار المدعى عليه الأول ناكلا عن اليمين وبما أن الشركاء يعتبرون متضامنين في سداد الديون لذا فقد حكمت الدائرة على المدعى عليهما بأن يسلما للمدعى متضامنين المبلغ المدعى به ولهما الرجوع على بقية الشركاء في نصيبهم فيما يدفعانه من المبلغ المحكوم به - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْمِ ، إعلَامُ الحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض ففي يوم السبت الموافق ١٤٢٣/٠٥/٠١ هـ حضر حامل السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليهما وقد جرى تبليغ المدعى عليه فنزولي الجنسية بموجب الإقامة رقم بموعد هذه الجلسة لشخصه عن طريقي كما جرى تبليغ المدعى عليه حامل السجل المدني رقم لشخصه بموعد الجلسة المحددة يوم ١٤٣١/١١/٢٦ هـ عن طريق مرجعه ... بموجب الخطاب رقم ١٤٨/٥١٩/٤٦٣٨/٣١ في ١٤٣٠/١٢/٢١ هـ كما جرى تبليغه بموعد الجلسة المحددة يوم ١٤٣٢/٤/١١ هـ لشخصه عن

طريق شرطة حي ... بموجب الخطاب رقم ٢٠/٦/١٢٩١/١٩ في ٢٠/٦/١٢٩١ هـ ولم يحضر المدعى عليه في الجلستين لذا قررت سماع الدعوى غيايبا وقد ادعى المدعى قائلًا في دعواه: لقد أجرت على المدعى عليهما ثلاث قلايبات بأجرة قدرها مائة وخمسة آلاف وثلاثمائة وسبعة ريالات سدا منها ثمانين ألفا وثمانمائة وخمسة وتسعين ريالًا وبقي في ذمتها أربعة وعشرون ألفًا وأربعمائة واثنًا عشر ريالًا وأطلب إلزام المدعى عليهما بأن يسلما هذا المبلغ لي هذه دعواي. فسألت المدعى هل لديه بينة على دعواه فقال: لدي سند صرف وإقرار موقعان من المدعى عليه ... ثم أبرز المدعى سند صرف على مطبوعات وشركائه برقم ١٤٠ وباطلاعي عليها وجدته يتضمن ما نصه: (اصرفوا إلى المكرم ... مبلغ قدره خمسة آلاف ريال نقدا وذلك مقابل جزء من سداد باقي إيجار قلايبات والباقي ٢٤٤١٢ ريال المحاسب توقيع مدير توقيعه) ثم أبرز إقرارا مكتوبا على مطبوعات كسارة وشركائه وباطلاعي عليه وجدت فيه ما نصه: (إشارة إلى المبلغ المستحق للسيد وقدره أربعة وعشرون ألف وأربعمائة واثنى عشر ريال فقط تم الاتفاق على سداد المبلغ على دفعات اعتبارا من يوم السبت الموافق ٢٠١٠/٦/١٢ م بمعدل خمسة آلاف ريال لكل دفعة على أن يتم استلامها من مكتب المحاسب في موعدها توقيع أبو سند توقيع) وفي هذه الجلسة حضر حامل السجل المدني رقم وقال إنني وكيل للمدعى عليه وسوف أحضر الوكالة في الجلسة القادمة. وفي يوم الأحد الموافق ١٤٢٣/٠٥/٠٢ هـ حضر المدعى كما حضر حامل السجل المدني

رقم بالوكالة عن فنزولي الجنسية بموجب الإقامة رقم بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل المكلف بالعمل في وزارة الداخلية برقم ١٤٢٨ في ١٤٢٢/٩/٣ هـ والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والمخاصمة في الدعاوى المقامة منه أو ضده في القضايا الموقوف من أجلها وله حق سماع الدعاوى والرد عليها وتقديم البينة والإقرار والإنكار والصلح وقبول الحكم أو الاعتراض عليه وطلب تمييزه والاستئناف والاستلام والتسليم وبما أن هذه القضية لم يوقف المدعى عليه من أجلها لذا طلبت من المدعى عليه وكالة إحضار وكالة جديدة من المدعى عليه. وفي يوم الأحد الموافق ١٦/٥/١٤٣٣ هـ حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليهما فسألت المدعى هل لديه بينة على دعواه فقال ليس لدي إلا ما قدمته سابقا ولدي كشف عليه توقيع من محاسب المدعى عليهما دون اسمه فأفهمته أنه له أيمان المدعى عليهما على نفي دعواه فقال: أطلب أيمانها فقررت الكتابة للمدعى عليهما بتوجه اليمين عليهما وأنهما إن حضرا لأدائها في الجلسة القادمة وإلا اعتبرتهما ناكلين عنها وحكمت عليهما فرفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الأحد الموافق ٦/٥/١٤٣٣ هـ حضر المدعى عليه فنزولي الجنسية بموجب الإقامة رقم فأفهمته بتوجه اليمين عليه وأنه إن حضر لأدائها في الجلسة القادمة يوم الإثنين الموافق ١٥/١١/١٤٣٣ الساعة التاسعة والنصف وإلا اعتبرته ناكلا عن اليمين وحكمت عليه. فرفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الإثنين الموافق ١٥/١١/١٤٣٣ هـ حضر المدعى والمدعى عليه حامل السجل المدني رقم

ولم يحضر المدعى عليه لذا فقد اعتبرته ناكلا
 عن اليمين كما طلبت من المدعى عليه الجواب عن
 الدعوى فأجاب قائلًا : لقد استأجرت من كسارة
 ونحن أربعة شركاء في الاستفادة من الكسارة أنا والمدعى عليه
 والذي يدير الكسارة هو المدعى عليه
 وهو الذي وقع العقد مع المدعى وهو الذي يستلم دخل
 الكسارة وهو المسؤول عن تسديد الديون التي على الكسارة
 ومن ضمنها دين المدعى وقدره أربعة وعشرون ألفا وأربع مائة
 واثنى عشر ريالًا هكذا أجاب ، فبناء على ما تقدم من الدعوى
 وإجابة المدعى عليه واعتبار المدعى عليه ناكلا
 عن اليمين وبما أن الشركاء يعتبرون متضامنون في سداد الديون
 لذا فقد حكمت على المدعى عليهما وبأن
 يسلما للمدعى متضامنين أربعة وعشرين ألفا وأربع مائة واثنى عشر
 ريالًا ولهما الرجوع على بقية الشركاء في نصيبهم فيما يدفعانه
 من المبلغ المحكوم به ، وبعرض الحكم على المدعى عليه
 قرر عدم القناعة وطلب الاستئناف فأجبت له لطلبه وقررت تسليمه
 صورة من صك الحكم حالًا لتقديم اعتراضه عليه خلال مدة لا
 تتجاوز ثلاثين يومًا فإن تأخر عن ذلك سقط حقه في تقديم اللائحة
 الاعتراضية واكتسب الحكم القطعية في حقه كما قررت تبليغ
 المدعى عليه بالحكم وإفهامه أن له حق الاعتراض عليه
 خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ تبليغه بالحكم 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 ١٥/١١/١٤٣٣ هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الإثنين الموافق ١/٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٤١٦٦٦٢٧ في ٢١/٣/١٤٣٤ هـ وقد جاء فيها ما نصه :

لوحظ ما يلي : ١- لم يدون فضيلته اسم المدعي وهويته ولا بد منه .

٢- ورد في الصك وصورته ضبطه في جلسة الأحد ٦/٧/١٤٣٣ هـ أنه حضر المدعى عليه وأفهمه فضيلته بتوجه اليمين عليه مع أنه لم يعرض عليه دعوى المدعي لأخذ إجابته عليها ولا بد منه . ٣- تبليغ الحكم للمدعى عليه ناقص إذ لم ترد الإجابة باستلامه نسخة الحكم من عدمه ولا بد منه أهـ .

وجوابا على الملاحظة الأولى أقول جرى إلحاق اسم المدعي ورقم سجله المدني على الصك وسجله والضبط ، وجوابا على الملاحظة الثانية أقول : إن المدعى عليه حضر في يوم الأحد الموافق ٦/٧/١٤٣٣ هـ ولم يكن محددًا موعد جلسة لهذه القضية في ذلك اليوم فأفهم بموعد الجلسة والمقصود من تحديدها ولم اسمع منه الجواب على الدعوى لعدم حضور المدعي ثم لم يحضر المدعى عليه بعد ذلك وجوابا على الملاحظة الثالثة أقول : إنه تعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم ولم تردنا إفادة من شرطة الخليج ، وقررت إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١/٤/١٤٣٤ هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٢/٥/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥ : ٠٩ وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بالرياض وقد همش على ظهر الصك بما نصه (تظهيرات الدائرة

الحقوقية الخامسة بمحكمة الاستئناف بالرياض ، الحمد لله وحده وبعد : فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٣٤٥٧١٣٤ وتاريخ ١٧/١١/١٤٣٣هـ الصادر من فضيلة الشيخ / ... وأصدرنا القرار رقم ٣٤٢٠٧٩٣٨ وتاريخ ٠٧/٠٥/١٤٣٤هـ المتضمن أنه لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم بعد الإجراء الأخير ، والله الموفق . قاضي استئناف ختمه وتوقيعه قاضي استئناف

ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه .) وكان ختام هذه الجلسة الساعة ١٠:٠٠ وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٢/٠٥/١٤٣٤هـ . الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الخامسة لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣٤٧٨٥٨٨٠ وتاريخ ١٣/٤/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / المسجل برقم ٣٣٤٥٧١٣٤ وتاريخ ١٧/١١/١٤٣٣هـ الخاص بدعوى / ضد كل من / و في مبلغ من المال على الصفة الموضحة بالصك والمتضمن حكم فضيلته كما هو موضح بالصك وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألقه بذيل الصك وصورة ضبطه بناءً على قرارنا رقم ٣٤١٦٦٦٢٧ وتاريخ ٢١/٣/١٤٣٤هـ لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم بعد الإجراء الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٤٢٦٤٠ تاريخه: ١٧/٦/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣١١٠٤٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٣٥٤٨٠٥ تاريخه: ٩/١١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد- باقى اجرة عقار وفاتورتى كهرباء وهاتف - التنازل
 عن قيمة الفاتورتين- عقد الإجارة عقد لازمٌ بين الطرفين- الإلزام
 بتسليم باقى أجرة العقار، وثبوت التنازل عن الفاتورتين

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

- قوله تعالى : «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود».
 - قال القرأى فى رحمه الله: «الأصل فى العقود اللزوم ذلك أن العقد
 إنما شرع لتحصيل المقصود من المعقود به أو المعقود عليه، ودفع
 الحاجات، فىناسب ذلك اللزوم دفعا للحاجة وتحصيلا للمقصود»
 [الفروق ٤/١٣]

مُلخَصُ القَضِيَّة

ادعى المدعى بأن المدعى عليه استأجر منه شقه، وأن المدعى
 عليه خرج منها وبقي فى ذمته أجرة أربعة أشهر قدرها أربعة آلاف
 وأربعمائة وخمسة عشر ريالا، كما بقي فى ذمته أيضاً خمسمئة
 وواحد وسبعون ريالا قيمة فاتورتى كهرباء وهاتف، وطلب
 إلزامه بتسليم أجرة أربعة أشهر لأنه لم يستلم الشقة إلا بعد نهاية
 العقد، كما طلب إلزام المدعى عليه بتسليم قيمة الفواتير- بعرض

الدعوى على المدعى عليه صادق على استئجار الشقة، وقرر أنه سكنها ثمانية أشهر، وسلم أجرة هذه المدة، وأنه لم يتبق في ذمته من الأجرة سوى ثلاثة وثمانين ريالاً تمثل باقى أجرة أحد الأشهر الثمانية، ولم يصادق على فاتورة الهاتف، وقرر أنه لم يدخل الهاتف في الشقة، وأما فاتورة الكهرباء فقرر أنه خرج من الشقة الأربعة أشهر الأخيرة بسبب إدخال المدعى لعماله عزاب في العمارة ووضعهم في السطح وأنه طلب منه إخراجهم لكنه رفض، كما قرر أنه أخطر المدعى بخروجه - بعرض دفع المدعى عليه على المدعى صادق على إسكان عمالة عزاب خاصين به في السطح، وقرر أن ذلك لمدة خمسة أيام فقط، وأنهم لم يكونوا سبباً في خروج المدعى عليه من الشقة، وأنكر ما ذكره المدعى عليه من إخطاره بالخروج - بسؤال المدعى عليه عن بينته على إبلاغه المدعى بالخروج، قرر أنه ليس لديه بينة على ذلك، وأنه لا يرغب في يمين المدعى على نفي ذلك - قرر المدعى تنازله عن فاتورتي الهاتف والكهرباء لوجه الله تعالى - لقوله تعالى: «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود» - الأصل في العقود اللزوم، ومن المقرر فقهاً أن عقد الإجارة عقد لازم للطرفين - ما دفع به المدعى عليه من وصف سالب للزوم لم يثبت كونه سبباً للخروج من الشقة ولا بد لإثبات الأحكام من معرفة أسبابها، - لذا تم الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ مالي قدره أربعة آلاف وأربعمائة وخمسة عشر ريالاً حاله تسلم للمدعى، وثبوت تنازل المدعى عن مطالبته بفاتورتي الهاتف والكهرباء والمبلغ المدعى به لقاءهما - جرى إفهام المدعى عليه أن له يمين المدعى متى طلبها - بعرض الحكم على المدعى قرر قناعته

وقرر المدعى عليه عدمها - بعد رفع الحكم لمحكمة الاستئناف
تمت المصادقة عليه.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في
المحكمة الجزائية بخميس مشيط وبناء على المعاملة المحالة لنا
من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بخميس مشيط برقم ٣١١٠٤٨
وتاريخ ١٦/١٠/١٤٣١ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣١٤٧٤١ وتاريخ
١٦/١٠/١٤٣١ هـ ففي يوم السبت الموافق ٢١/١٠/١٤٣٣ هـ افتتحت
الجلسة الساعة ١٠ : ٠٠ وفيها حضر المدعي سعودي
الجنسية بموجب السجل المدني رقم وحضر لحضوره
المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية
رقم وأدعى قائلاً إنني قد أجرت هذا الحاضر شقة
في عمارتي الواقعة في حي وقد خرج منها وتبقى في ذمته
أربعة آلاف وأربعمائة وخمسة عشر ريالاً من قيمة الإيجار وهي
مقابل أربعة أشهر وكذا تبقى في ذمته مبلغاً قدره خمسمائة
وواحد وسبعون ريالاً قيمة فاتورتي كهرباء وهاتف تمثل فاتورة
الهاتف منها ثلاثمائة وستون ريالاً لمدة اشتراك سنه كامله وفاتورة
الكهرباء تمثل مبلغاً وقدره مائتان وأحد عشر ريالاً علماً بأن ... قد
ترك الإقامة في الشقة في آخر شهر وقمت بالاتصال عليه وأبلغني
بخروجه من الشقة لذا أطلب إلزامه بدفع أجرة أربعة أشهر حيث
إني لم أستلمها إلا بعد نهاية العقد وكانت مدته سنه كامله كما
أطلب منه سداد قيمة الفواتير الخاصة بشقته هكذا ادعى وبعرض

الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلًا نعم كنت أسكن في شقه أستأجرتها من وسكنت فيها لمدة ثمانية أشهر وخرجت في آخر شهر ١٤٣١/٢ هـ وقد سلمته أجرة هذه الأشهر كاملة ولم يتبقى له في ذمتي سوى ثلاثة وثمانين ريالًا باقي أجرة أحد الشهور الثمان وأما فاتورة الهاتف فلم أستخدم الهاتف ولم أدخله في شقتي وأما فاتورة الكهرباء فلم أكن موجودًا في الشقة في هذه الفترة فقد خرجت منها وهي الأربعة الأشهر الأخيره وقد خرجت من الشقة بسبب إدخال لعماله عزاب من الجنسية التركية في العماره ووضعهم في السطح وقد طلبت منه إخراجهم لاني أسافر وأغيب عن البيت كثيرا ولكنه رفض وخرجت في نفس الاسبوع الذي أسكنهم فيه هكذا أجاب ولإنتهاء وقت الجلسة رفعتها وحدد لهم موعدا آخر وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/١٢/١٩ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعه صباحا وفيها حضر الطرفان وبسؤال المدعي الجواب عن ما دفع به المدعى عليه من إسكان العزاب أجاب قائلًا نعم أسكنتهم في السطح وكانوا من العمال الخاصة بي وكان ذلك لمدة خمسة أيام فقط ولم يكونوا سببا في خروجه من الشقة ولا أتذكر تاريخ دخولهم وخروجهم وقد رفعت الجلسة للتأمل وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٦/١٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وبسؤال المدعى عليه هل أخطر المؤجر المدعي بخروجه قال نعم لقد رأني وأنا أجمع أغراضه وأهم بالخروج وقد أخبرته قبل ذلك . وبعرضه على المدعي قال هذا ليس صحيحا فلم أره ولم أعلم عن خروجه إلا بعد إنتهاء المدة في نهاية آخر شهر مررت بالشقة ووجدتها مفتوحة

هكذا قال وبسؤال المدعى عليه البينة على إبلاغه المدعى بالخروج قال ليس لدي بينة على هذا ولا أرغب في يمينه عليها وقرر المدعى بقوله إنني لا أطالب المدعى عليه بفاتورتى الهاتف والكهرباء وأنا متنازل عنها لوجه الله تعالى هكذا قال . وبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة وبناء على أن الأصل في العقود اللزوم حيث يقرر هذا الإمام القرافي بقوله ((الأصل في العقود اللزوم ذلك أن العقد إنما شرع لتحصيل المقصود من المعقود به أو المعقود عليه ودفع الحاجات فيناسب ذلك اللزوم دفعا للحاجة وتحصيلا للمقصود)) [الفروق ١٣/٤] ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وحيث تقرر فقها أن عقد الإجاره عقد لازم للطرفين وحيث إن ما دفع به المدعى عليه من وصف سالب للزوم لم يثبت كونه سببا للخروج من الشقة ولا بد لإثبات الأحكام من معرفة أسبابها لذا فقد قررت ما يلي: أولا : إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ مالي قدره أربعة آلاف وأربعمائة وخمسة عشر ريالاً حاله تسلم للمدعى . ثانياً: ثبت لدي تنازل المدعى عن مطالبته بفاتورتى الهاتف والكهرباء والمبلغ المدعى به لقاءهما . هذا ما ظهر لي وبه حكمت كما أفهمت المدعى عليه أن له يمين المدعى متى طلبها وبعرضه على المدعى قرر قناعته بالحكم وبعرضه على المدعى عليه قرر عدم قناعته بالحكم وقد أفهمت المدعى عليه بتعليمات الاستئناف وحددت له موعداً لإستلام نسخة من الحكم يوم السبت ١٧/٦/١٤٣٤هـ لتقديم لاثنته الاعتراضية عليه واختتمت الجلسة الساعة العاشرة والنصف وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٣/٠٦/١٤٣٤ هـ ١٣/٠٦/١٤٣٤ هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثالثة
بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة
رئيس المحكمة الجزئية بخميس مشيط برقم ٣١٤٧٤١ وتاريخ
١٤٣٤/٨/٦ هـ الخاصة بدعوى / ضد /
بشأن مبلغ مالي المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ /
..... برقم ٣٤٢٤٢٦٤٠ وتاريخ ١٧/٦/١٤٣٤ هـ المتضمن
حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه وبدراسة الصك وصورة
ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لم يظهر ما يوجب
الاعتراض لذا قررنا الموافقة على الحكم . والله الموفق وصلى الله
على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٦٦٩٨ تاريخه: ١٩/١/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١١٨٥٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 تاريخه: ٢٣/٩/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - صيانة- استئجار المدعي عدة شاليهات من الشركة المدعى عليها لمدة معينة- الاتفاق على قيام الشركة بأعمال الصيانة للشاليهات ودفع المدعي مقابل الصيانة- مطالبة الشركة بفسخ العقد قبل نهاية المدة- موافقة المدعي على الفسخ والإخلاء مقابل رد المبالغ التي أنفقها والتعويض عن الأرباح المتوقعة باقي مدة العقد- دفع المدعي بوجود مخالصة ببراءة ذمته تجاه الشركة المدعى عليها- قيام القرينة على إقرار المدعي بالمخالصة- صرف النظر عن دعوى المدعي.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١- قول ابن رجب الحنبلي رحمه الله في جامع العلوم والحكم ص ٣١٦: «وقد كان شريح وإياس بن معاوية يحكمان في الأموال المتنازع فيها بمجرد القرائن الدالة على صدق أحد المتداعيين .. وكان يقضي بنحو ذلك أبو بكر الشامي من الشافعية ورجح قوله ابن عقيل من أصحابنا».

٢- المادة (١٥٥) من نظام المرافعات الشرعية ونصها: «يجوز للقاضي أن يستنتج قرينة، أو أكثر من وقائع الدعوى، أو مناقشة الخصوم أو الشهود؛ لتكون مُستنداً لحُكمه أو ليُكْمَلِ بها دليلاً ناقصاً ثبت لديه ليكونَ بهما معاً اقتناعه بثبوت الحق لإصدار الحكم».

ملخص القضية

أقام المدعى دعواه ضد الشركة المدعى عليها بأنه استأجر منها عدة شاليهات لمدة عشر سنوات على مبلغ معلوم لديهما ، كما اتفقا على قيام الشركة بعمل صيانة لهذه الشاليهات مقابل دفع المدعى مبلغ معين إلا أن الشركة لم تقم بالعمل المطلوب كما أنها وقبل نهاية السنة الأولى بما لها من حق خيار الفسخ المثبت بأحد بنود العقد طلبت فسخ العقد ، وافق المدعى على الفسخ وإخلاء الشاليهات شريطة إعادة المبالغ التي أنفقتها (أجرة وصيانة وتجهيزات إضافية) والتعويض عن الأرباح المتوقعة باقى مدة العقد ، اتفق الطرفان ودياً على فسخ العقد والإخلاء ، قامت الشركة بمطالبة المدعى بسداد مبلغ قيمة تكاليف الكهرباء والماء والمفقودات ، أنكر المدعى مديونيته للشركة بهذه المبالغ عدا مبلغ خمسين ألف ريال فقط وقدم لذلك «مخالصة نهائية» مطبوعة على ورق الشركة المدعى عليها تؤكد قوله .

وبناءً على ما تقدم ولما كان الاتفاق كل لا يتجزأ ، وفي حالة عدم اهتداء القاضي للدليل اليقيني للحكم في الدعوى يجوز له استنتاج قرينة أو أكثر من وقائع الدعوى أو مناقشة الخصوم أو الشهود لتكون مستنداً لحكمه أو تكملة لدليل ناقص ثبت لديه ليكون بهما معاً اقتناعه بثبوت الحق ، كما أنه يحكم في الأموال المتنازع فيها بمجرد القرائن الدالة على صدق أحد المتداعين ، وبإعمال ذلك على الدعوى الماثلة وبما أنه لم يثبت لدى المحكمة أن في ذمة الشركة المدعى عليها حق مالي لذا صرفت النظر عن

مطالبة المدعي لعدم استحقاقه ، وإلزام المدعي بسداد مبلغ خمسين ألف ريال للشركة لثبوتها لديه - قرر المدعي عدم القناعة فأفهم بالتعليمات- صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بالدمام بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٩٥١٤ في ٢٢/١٠/١٤٢٠هـ حضر الحامل للبطاقة رقم رقم الحفيظة في الصادرة من وحضر لحضوره الحامل للبطاقة رقم رقم الحفيظة في ١/٤/١٤٠٣هـ الصادرة من الرياض بالوكالة عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل برقم في الجلد وبالوكالة عن و بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل برقم في الجلد وبالوكالة عن و وبالوكالة عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل برقم في الجلد ... المخولة له في المرافعة والمدافعة والاعتراض كما حضر الحامل للبطاقة رقم رقم الحفيظة ١٢٠٠٤٠ الصادرة من الرياض في ١٩/٦/١٣٩٥هـ وموكل المدعى عليه والحاضر والمذكورون هم أعضاء إدارة مجلس بموجب محضر جمعية الشركاء السابعة عشر وقد جاء في المادة ١/١٤ يمثل مجلس إدارة الشركة في علاقاتها لدى الدوائر الحكومية

والشركات والأفراد في المرافعة والمدافعة والمخاصمة والمراجعة والاعتراض ... الخ، وادعى الأول قائلًا: بأنني استأجرت من الشركة المذكورة ٦٠ وحدة شاليه المسماة بشاليهات لمدة عشر سنوات بأجرة سنوية قدرها مليون ريال اعتبارًا من ٣٠/٥/١٤١٨هـ الموافق ١/١٠/١٩٩٧م وبعد استتجاري بدأت الشركة بمضايقتي واختلاق الأعذار والزعم أنني مقصر في الصيانة وقد اتفقت معهم على أن يقوموا بالصيانة مقابل مبلغ ألفين ريال في الشهر إلا أنهم لم يقوموا بالصيانة وقصروا معي وقبل نهاية السنة الأولى طلبوا مني الإخلاء حيث طلبوا مني ذلك بشهرين وبناء على ذلك قد أخليت الشاليهات وسلمتها لهم، وبناء على ذلك فإنني أطلبهم بإعادة الإيجار للسنة الأولى وقدره مليون ريال، وإعادة قيمة الصيانة وقدرها اثنان وعشرون ألف وسبعمائة وأربعة وسبعون ريال، ثالثًا مطالبتهم بمبلغ وقدره تسعة وتسعون ألف وثمانمائة وخمسة عشر ريال وتفصيلها كما يلي: ستة عشر ألف وثلثمائة وتسعة وتسعون ريال قيمة تجهيزات إضافية، وثلاثة عشر ألف وسبعة وعشرون ريال قيمة دعاية وإعلان، واثنان عشر ألف نسبة تكلفة الهواتف، وأربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال إيجار الشاليه رقم ٦، وثمانمائة وتسعة وثمانون ريال أرباح التأمين التعاوني لعام ٩٧ و٩٨، وألف وسبعمائة ريال إصلاح الزجاج، وإحدى عشر ألف وثلثمائة ريال إصلاح معدات البركة، وكذلك تعويضي عن الأرباح المتوقعة عن تسع سنوات الباقية من العقد هذه دعواي، أطلب الحكم عليهم بذلك، وباستجواب المدعى عليه أجاب قائلًا: إن الشركة قامت بإنشاء شاليهات ذات مستوى جيد، ونظرًا لعدم

تخصص الشركة في الإيواء فقد رأت تأجير الشاليهات على شخص متخصص، وقد تقدم المدعي بطلب الاستئجار وتم الاتفاق معه على تأجيره الشاليهات عشر سنوات بأجرة قدرها مليون ريال للسنة بموجب العقد المؤرخ في ٢٨/٣/١٤١٨هـ الموافق ١/٨/١٩٩٧م ويشتمل على ٣١ بند، وقد جاء في البند الثالث أنه يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على الشاليهات، والمادة الثامنة بسداد قيمة فواتير الهاتف والكهرباء والمياه، والمادة العاشرة أن تكون الصيانة على عاتق المستثمر بنفس مستوى الإنشاءات مع الالتزام بجدول الصيانة الوقائية المرفق بالعقد، وجاء في المادة الثالثة والعشرين أنه يحق للطرف الأول فسخ العقد في إحدى الحالات ومنها عدم القيام بالصيانة على الوجه المطلوب بعد إشعاره مرتين متتاليتين الخ، ونظرا لعدم قيام المدعي بالصيانة على الدرجة المطلوبة وكون العمالة التي تدير المشروع لا يتجاوز عددهم أصابع اليد الواحدة وتم الاجتماع معه عدة مرات وتم الاتفاق على إنهاء العقد وديا وتم الإخلاء من المدعي، وأما الصيانة التي ذكر فهي صيانة للحدائق فقط دون المباني وما يتبعها، وما ذكره من مطالبته بقيمة تجهيزات، فلا أعلم ما هي التجهيزات، وأما بالنسبة للدعاية والإعلان فهو مسئول عنها حسب العقد، وأما بالنسبة للهواتف فإن العقد قد نص على تأمين ثلاث هواتف جوال استقبال فقط وتم تأمينها، وأما بالنسبة لإيجار الشاليه رقم ٦ فهو مؤجر قبل أن يستأجر المدعي لمدة سنة وقد نصت المادة ١٤ من العقد بأن على الطرف الثاني قبول العقود الموقعة مع المستأجرين قبل بداية هذا العقد، وأرباح التأمين لم تستلم منها شيء، وأما إصلاح الزجاج

وإصلاح معدات البركة فهو المسئول عنها حسب بند الصيانة، كما أضاف المدعى عليه: إذا كان المدعى لديه القدرة على تشغيل الشاليهات فلا مانع لدينا من تسليمها له بموجب شروط العقد ونخفف له من الأجرة مئة ألف ريال، ويعرض ما ذكره المدعى عليه على المدعى من أنه تم الإخلاء بموجب اتفاق أجاب قائلًا: بأنه قد ورد لي خطاب من المدعى عليه يطلب الإخلاء حسب المادة ٢٣ من بند العقد وقد قمت بالإخلاء بناء على طلبهم المشروع، والهواتف تم التفاهم مع رئيس مجلس الإدارة والمدير السابق ... على أنه تم تأمين هواتف أيّن كانت وعليهم تحمل ٧٥٪ من التكلفة، وأما الشاليه رقم ٦ فقد تم تسليمي كشف حساب يفيد بأن لي بذمتهم مبلغ أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال قيمه الشالية، وأرباح التأمين استلموا ما يخص عام ٩٧م، وإصلاح الزجاج والبركة هم المسئولين عنها؛ لأنها من الصيانة، وأما ما ذكره من العرض عليّ بالعودة للمشروع بمبلغ تسعمائة ألف ريال فلا أَرغب بذلك بسبب معاملتهم لي ولتقديم المدة حيث ذهب وعمالي، وطلبت من الطرفين البينة منهما بكل ما يدعيه، فاستعدا بذلك، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وطلب البينة منهما أبرز المدعى عليه عقد صيانة مشروع شاليهات الترفية والمؤرخ في ١٩٨٨/٦/١٩هـ الموافق ٢٠٠٠/١٠/١٩م المتضمن إتفاق الشركة ثانيا/السيد ويشار إليه الطرف الثاني قد جاء في العقد الفقرة الثانية ما نصه: (يقوم الطرف الأول بتقديم خدمات الصيانة بواسطة فريق الصيانة الخاص به حين الحاجة مقابل مبلغ شهري قدرة ألفان ريال بدون قطع الغيار التي يتحملها الطرف الثاني ويقوم بتوريدها حال

طلبها من الطرف الأول لتلافي أي أضرار تلحق بالعمل أو المشروع أو يقوم الطرف الأول بتوفيرها وتقديم الفواتير للطرف الثاني للدفع) أ.هـ، وبعرض العقد على المدعي أجاب قائلًا: إن هذا العقد صحيح وهو عقد صيانة لكامل المشروع وليس مخصص للزراعة، كما ذكر المدعى عليه وسمع ذلك المدعى عليه وقال: نعم إن الصيانة هي لمشروع شاليهات الترفية كاملة، وبطلب البينة من المدعي على الهواتف أبرز وثيقة معنونة لشركة وهذا نصها: (محضر اجتماع في يوم الأربعاء ١٩٩٧/٩/٣م وبمكاتب الشركة اجتمع كل من رئيس مجلس إدارة الشركة وبحضور مدير عام الشركة والأستاذ مستثمر شاليهات الترفيه وذلك حول استلام المستثمر للشاليهات وقد تم الاتفاق على ما يلي: ١) يبدأ سريان عقد الاستثمار يوم ١٩٩٧/١٠/١م. ٢) تتكفل الشركة بما قيمته ٧٥ ٪ من تكلفة تأسيس هاتف مشروع شاليهات الترفيه ٢٥ ٪ يتحملها المستثمر على أن يؤول جميع ذلك فيما بعد إلى الشركة ٣) تمت مناقشة جميع ملاحظات المستثمر الواردة في خطابه بتاريخ ١٩٩٧/٨/٣١م وتم الاتفاق على المعالجة الخاصة بها. الشركة المدير العام التوقيع المستثمر التوقيع كذلك ختم الشركة تحت توقيع المدير العام لشركة) وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلًا: هذا الاتفاق صحيح ولكن المقصود فيه هو إيصال الهاتف عن طريق شركة حتى الآن لم يصل المنطقة، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وجرى عرض ما أجاب به المدعى عليه على المدعي من أن المقصود بالهاتف هو إيصال الهاتف عن

طريق شركة فأجاب المدعى قائلًا: إن الاتفاق إيصال الهاتف أي كان نوعه ولم يحدد ، وجرى سؤاله ألدیه البينة على ما ذكر فأجاب قائلًا: بينتي هي محضر الاتفاق المدون آنفا ، كما أضاف المدعى قائلًا أنه بعد استلامي للمشروع بأسبوع تعطلت معدات بركة السباحة وقمت بإصلاحها مع قطع غيار بإحدى عشر ألف وثلاثمائة ريال ، كما أن الشركة استلمت مني ألف وثمانمائة ريال قيمة إصلاح الزجاج وقيمة الزجاج فقط مائة ريال والتركيب على الشركة؛ لأنه من الصيانة ، كما أبرز المدعى كشف حساب رقم ٤ والمرسل بالفاكس للعميل السيد المؤرخ في ١٩٩٨/٧/١م صادر من الشركةوقد جاء فيه المستحق لكم عن قيمة تأجير شاليه رقم (٦) ٣٩٥٠٠ ريال ، وسمع ذلك المدعى عليه وأجاب قائلًا: إن الزجاج تم تركيبه بموجب فاتورة وأطلب إمهالي لإحضارها ، وما ذكره المدعى من أنه تم إصلاح البركة بعد أسبوع فقط أطلب منه إثبات ذلك ، كما جرى سؤال المدعى عليه عما ذكره في إجابته سابقا أن الدعاية والإعلان على المدعى فأجاب قائلًا: بأن العقد قد نص بالمادة الثامنة منه بأنه يلتزم الطرف الثاني بسداد رسوم البلدية الخاصة باللوحات الإعلانية الخاصة بشاليهات الترفيهيه وعددها أربعة أوجه إعلانية بمساحة سبعة وتسعين متر ، وسمع ذلك المدعى وقال: إن ذلك خاص باللافتة التي على الشاليهات نفسها ، أما ما جاء في دعواي فهو المقصود الدعاية والإعلان في وسائل الإعلام وقد اتفقت مع المدير السابق ورئيس مجلس الإدارة السابق حيث اتفقت معهما على أن يدفع خمسة وعشرين بالمائة من قيمة الدعاية لا أنني

سوف أضمن الدعاية، وإن الشاليهات تقع بجوار مدينة
 الترفيحية، وسمع ذلك المدعى عليه وأجاب قائلًا: إن ما ذكره
 المدعى من أنه اتفق مع المدير السابق ورئيس مجلس الإدارة فلا
 أعلم عنه، وسمع ذلك المدعى وقال: إنه تم الاتفاق معهما مشافهة
 وعندما طلبت منهما كتابة ذلك وإضافته بمحضر الهاتف قال لي
 نحن موجودين ونتعامل بثقة، وفي جلسة أخرى حضر
 الطرفان وبسؤال المدعى عليه عن فاتورة الزجاج التي وعد
 بإحضارها أجاب قائلًا: بأنني لم أتمكن من إحضارها، وجرى
 سؤال المدعى عن إثبات فواتير بركة السباحة، أبرز وثيقة هذا
 نصها: (بسم الله الرحمن الرحيم التاريخ ٢٢/٦/١٤١٨ هـ المكرم
 مدير شاليهات المحترم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
 وبعد: نحيطكم علما بتقرير مفصل بعد زيارة بركة السباحة
 المتعطلة الكائنة بشاليهات حيث وجد ما يلي: ١/ هناك كسر
 وانفجار بالفلتر نتيجة عيب فني في التوصيلات الخاصة بالفلتر
 والمضخة متمثل في وضع قطع توصيلات لا تتناسب مع كمية
 الضغط الناشئ من سحب المضخة كذلك وضع مواسير ٤٠ بدلا
 من ٨٠ اللازمة لهذه الحالة. ٢/ عدم وضع المضخات على قواعد
 حمايتها من المياه المتواجدة بأرضية غرفة المعدات مما أدى إلى تلف
 إحدى المضخات والتي يلزم استبدالها إلى جانب الفلتر المنفجر. ٣/
 عدم وجود غرفة تفتيش بداخل غرفة المعدات اللازمة لتجميع المياه
 داخل غرفة المعدات في حالة وجود أي تسرب داخلها كذلك يلزم
 وجود مضخة داخل غرفة التفتيش لدفع المياه إلى الخارج. ٤/ قلة
 عدد فتحات الرجوع حيث الموجودة ستة فقط بينما اللازمة عشرة

مما يؤدي إلى قلة كمية المياه المرتجعة خلال الإسميرات الخمسة بالبركة مدير المشاريع توقيعه) أ.هـ. كما أبرز أيضا وثيقة هذا نصها: (بسم الله الرحمن الرحيم التاريخ ١٤١٨/٦/٢١هـ المكرم مدير شاليهات المحترم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد: بناء على تعميديكم لنا بمعاينة معدات بركة السباحة المتعطلة والخاصة بشاليهات الترفيهيه وطلبكم تقديم التقرير اللازم والتسعيرة المتعلقة بهذا الإصلاح عليه نحيطكم أن فريق العمل المكون من المهندس والفنيين قد عاينوا المعدات فوجدوا أن العطل الحاصل سببه ضغط زائد على الفلتر مما أدى إلى انفجار الفلتر كذلك تسرب المياه داخل المضخة مما أدى إلى احتراقها، وعلى هذا فلا بد من إعادة تركيب فلتر ومضخة جديدان من نفس النوعية وكذلك إعادة تركيب توصيلات جديدة بدلا من القائمة حاليا القيمة الإجمالية للأعمال أعلاه ١٨٠٠ ريال لا غير المهندس مدير المشاريع توقيعه) أ.هـ . وأبرز سند قبض معنون مؤسسة للتجارة والمقاولات سند قبض رقم ٢٥٨ في ١٩٩٧/١١/٢م الموافق ١٤١٨/٧/٢هـ استلمنا من الأستاذ المكرم شاليهات فقط خمسة آلاف وسبعمائة ريال لا غير وذلك عن دفعة أخيرة من عملية تركيب معدات المسبح وذلك بعد خصم مبلغ خمسمائة ريال ليصبح إجمالي ما وصلنا أحد عشر ألف وثلاثمائة ريال، وأبرز سند آخر برقم ٢٥٦ بمبلغ خمسة آلاف وستمائة ريال وكتبت البيانات باللغة الإنجليزية، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً: إن المدعى لما عرض على الشركة عطل المسبح تم عرضه على الشركة المنفذة وأصدرت تقرير بأنه من

سوء الاستخدام، وسمع ذلك المدعى وقال: لا يوجد أي خطاب، واستعد المدعى عليه بإحضاره وإحضار فاتورة الزجاج، وفي جلسة أخرى حضر المدعى وحضر لحضوره الحامل للبطاقة رقم رقم الحفيظة في الصادرة من بالوكالة عن حال كونه وكيلًا عن و..... و..... و..... وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل برقم في والمخولة له ينوب عن موكله فيما يخصهم في الشركة والمرافعة والمدافعة وبالوكالة عن بموجب وكالته عن والمخولة له المرافعة والمدافعة والمطالبة وذلك فيما يخص موكله من الشركة وبالوكالة عن بموجب الوكالة الصادرة من برقم في الجلد والمخولة له بمطالبة ومداعاة وذلك بخصوص الشاليهات المؤجرة عليه له حق الدعوى والإجابة والصلح والاستلام، وأضاف المدعى عليه: إن موكليني هم أعضاء مجلس إدارة مراكز والمخول له من مجلس إدارة الشركة حسب المادة ١/١٤ تمثيل الشركة لدى الغير بالمرافعة والمدافعة والمخاصمة... الخ وطلب منه ما يثبت أن موكله هم أعضاء مجلس إدارة الشركة واستعد بذلك، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبطلب ما طلب إمهاله من المدعى عليه أبرز خطاب من مؤسسة التجارية المؤرخ في ١٠/٢٨/١٩٩٧م وهذا نصه: (بسم الله الرحمن الرحيم السادة الشركة المحترمين السلام عليكم ورحمة الله وبركاته إشارة إلى طلب السادة / مؤسسة للمقاولات لمعاينة بركة

السباحة المنفذة من قبلكم في موقع شاليهات وبناء على طلبكم تقرير حول حادثة الفلتر بالبركة المذكورة، فقد قمنا يوم ٢٧/١٠/١٩٩٧م بمعاينة الموقع برفقة مندوبكم وقد تبين الآتي: أولاً/ أن جميع توصيلات المواسير والتجهيزات في غرفة المعدات صحيحة وحسب المواصفات المعمول بها. ثانياً/ أن عطلا كهذا (وبعد تشغيل لأكثر من شهر مضى) لا يحدث إلا نتيجة خطأ في التشغيل، أو تسكر أحد المحابس الراجعة للبركة وبالتالي نحن مطمئنون إلى أن تنفيذ العمل صحيح ولا تبعة على المماول من أي نوع خاصة وأن الفلتر الثاني يعمل بشكل صحيح وسليم ولكم تحياتنا المشرف الفني توقيعه) أه، كما أبرز فاتورة معنونة من مجمع رقم ٢٤٨٨ في ٣٠/٨/١٩٩٨م والمكتوب من السيد الشركة ستمائة وثلاثون ريال خصم ثلاثون ريال المجموع ستمائة زجاج سترميلي سادة سولورين ضد الكسر، وبعرضها على المدعي أصالة أجاب قائلاً: أن التقرير يحتاج إلى الرجوع إلى التواريخ حتى أتمكن من الإجابة. ثانياً/ التوقيع على الفاتورة ليس توقيعي ولا أعلم من هو توقيعه وهو التوقيع المدون تحت اسم، وفي جلسة أخرى قال المدعي: إن التقرير المشار إليه لم يحدد العيب وقد ذكر احتمالات أما التقرير الذي قدمته فهو محدد الخلل كما أنه سبق لنا الاجتماع في ١٩/١٠/١٩٩٧م ومن ضمن النقاط التي حصل الاتفاق عليها (خامساً) يتم إصلاح البركة بدون التعذر بأخطاء الغير وكذلك المكيفات ولم يتم إصلاح البركة وقمت بإصلاحها؛ لأنه تم تشغيل المشروع قريباً ورغبة في كسب الزوار وتلبية رغباتهم وعلى أمل أن تسد لي قيمة

الإصلاح، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى عليه عن محضر الاجتماع الموقع في يوم الأحد الموافق ١٩/١٠/١٩٩٧م من الأستاذ و..... و..... و..... وما جاء في الفقرة (خامسا) يتم إصلاح البركة بدون التعذر بأخطاء الغير وكذلك المكيفات أجاب قائلًا: أن مسافر خارج المملكة وهو سوف يصل اليوم أو غدا، كما جرى سؤال المدعى عن دعواه بأنه يطالب بإيجار الشاليه رقم ٦ بأجرة وقدرها أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال وأن المقدم له من إدارة الشاليهات عن تأجير الشاليه رقم ٦ تسع وثلاثون ألف وخمسمائة ريال وأجاب قائلًا: أن الشاليه مؤجر بمبلغ وقدره أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال حسب عقد الإيجار المؤرخ في ٢١/٢/١٤١٨هـ الموافق ٢٦/٦/١٩٩٧م وأبرز العقد المؤرخ بالتاريخ أعلاه والموضح فيه المؤجر شاليهات الترفيه الممثل لها الطرف الثاني مدة الإيجار سنة هجرية اعتبارا من بداية الإشعار والتشغيل و الجاهزية بأجرة إجمالية قدرها أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال أ.هـ وأضاف المدعى: إن بداية التشغيل من ١/١٠/١٩٩٧م، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا: بأنى لا أعلم عن مطالبة المدعى؛ لأنه ليس لي علم عن عقد الإيجار وأطلب إمهالي للرجوع إلى موكلى، وفي جلسة أخرى جرى سؤال المدعى عليه عما طلب الإمهال له أن الشاليه المؤجر على ... الخلف أجرته بالسنة أربعة وأربعون ألف وخمسمائة ريال ولم يسلم ل..... من بداية العقد وقد حسبت له المدة التي يستحقها من الإيجار تسعة وثلاثين ألف وخمسمائة ريال، وطلب من المدعى عليه تحديد تاريخ استلام

الشاليه فاستعد بذلك، وفي جلسة أخرى حضر المدعى وحضر
 لحضوره الحامل للبطاقة رقم رقم الحفيظة في
 ١٤٠٦/٩/٦ هـ الصادرة من الرياض بالوكالة عن
 بموجب الوكالة الصادرة من كاتب العدل برقم في
 الجلد حال كونه وكيلًا عن و و
 و والمذكورون هم أعضاء إدارة مجلس الشركة
 المحدودة والمخولة له مطالبة ومداعاة وجرى سؤال
 المدعى عليه عما طلب الإمهال له فأجاب قائلًا أنه تم تسليم الشاليه
 ل في ١٩٩٧/١١/١م وهو بداية الإيجار على وطلب
 تحديده بالتاريخ الهجري فاستعد بذلك وفي جلسة أخرى قال المدعى
 عليه: إنه تم تسليم الشاليه ل بتاريخ ١٤١٨/٧/١ هـ، وجرى
 سؤال المدعى عن كيفية دفع أجرة الصيانة فأجاب قائلًا: أنه يتم
 دفعها شهريا، وجرى سؤاله أيضا عن أرباح التأمين التي يطالب بها
 فأجاب قائلًا: إن مشروع الشاليهات قد تم تقديره من قبل شركة
 الترفيه بأحد عشر مليون ودفعت عليه تأمين لدى الشركة التعاونية
 للتأمين مبلغ وقدره أحد عشر ألف ريال بنسبة واحد بالألف وفي
 حالة عدم حدوث أي شيء على المشروع تحسب الأرباح حسب المبلغ
 الذي دفعه واستحق عن ذلك جزء من عام ١٩٩٧م و عام ١٩٩٨م مبلغ
 وقدره ثمانمائة وتسعة وثمانون ريال، وأضاف المدعى قائلًا: إن
 الهواتف التي تم تأمينها من قبلي من نوع (سيناوا لاسلكي)، وحيث
 أن المدعى ذكر في دعواه أنه يتم تأمين الهواتف أيا كان نوعها
 وذكر المدعى عليه أنه يتم تأمين هواتف عن طريق شركة،
 لذا فقد رفعت الجلسة وذلك للكتابة لهيئة النظر وذلك لتحديد نوع

الهواتف التي يتم تركيبها حسب اتفاق الطرفين وسوف يرفق لهم صورة من وثيقة الاتفاق على الهواتف، فوردت الإجابة أن العطل الناتج في المسبح لا يمكن أن يتم فيه عطل خلال أسبوع أو ما يقارب ذلك لا بد أن يكون فيه أخطاء فنيه لا يمكن معرفتها إلا بسؤال أهل الخبرة لذا نعتذر عن الإجابة عضو هيئة النظر.....

و.....، وحيث لم توضح هيئة النظر ما طلب منهم عن الهاتف فقد جرى إعادة الأوراق لفضيلة الرئيس بطلب إعادتها لهيئة النظر بتقرير نوع الهاتف الذي يجب أن يتم إيصاله حسب الاتفاقية المرفقة مع الاستعانة بأهل الخبرة وذلك بخطابنا رقم ٤/٨٠٧ في ١١/٤/١٤٢٥هـ وقد أعيدت لنا الأوراق من فضيلة الرئيس برقم ٧٩٢٥ في ٧/٦/١٤٢٥هـ شرحا على خطاب هيئة النظر رقم ٢٤/١٦٥٠٥ في ٤/٦/١٤٢٥هـ المتضمن أنه مضى عليها مدة ولم يراجع أحد، وبتأمل ما مضى حيث أن المدعي قرر أنه لا بينة له على ما يدعي به نسبة الدعاية والإعلان، وجرى إفهامه أن له يمين المدير السابق..... ورئيس مجلس الإدارة السابق..... وأجاب: أنه لا يرغب بيمينهما واليمين الواجبة هي على نفي ما يدعي به ولعدم الاستطاعة في إحضارهم وهذا سبب عدم طلب يمينهما، وحيث أن المدعى عليه قرر بأنه لم يتم استلام أرباح التأمين وذكر المدعي أنه تم استلام الأرباح لعام ١٩٩٧م، وجرى سؤاله هل لديه بينة على ذلك، فأجاب قائلًا: أطلب إمهالي للبحث عن البينة، وفي جلسة أخرى قال المدعي عند سؤاله عن نوع الزجاج ومقاسه: إن مقاسه ٨٠ سم في مترين ونوعه زجاج أخضر سادة، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبطلب البينة من المدعي على صرف أرباح

التأمين أجاب قائلًا: إن المبلغ قليل ويحتاج إلى بحث وقد ذكرت ذلك في دعواي وذلك لمجرد توضيح تعسف الشركة واستحواذها على حقوق الغير مهما قلت وأنا متنازل في الدعوى ضد ذلك، وأجاب المدعى عليه عن الزجاج قائلًا: إن السندين المقدمة من المدعى خاصة بمجمع الذي يبيع ويركب الزجاج ونحن في الشركة لسنا مسئولين عن سندات محل آخر ربما مجمع لا يستخدم سندات القبض إلا عند طلب الزبون والفرق بين السندين حوالي ثلاثة شهور من ١٢/١٠/١٩٩٧م إلى ١٠/١/١٩٩٨م، فأما عن نوع الزجاج فالسند الأول رقم ٥٠٢ بقيمة خمسمائة ريال فهو عن قيمة لوح زجاج مع التركيب، والثاني رقم ٥٠٣ بقيمة ألف وثلثمائة ريال فهو عن قيمة لوحين زجاج ولوحين بلاستيك وأجرة تركيب، فالشيء الطبيعي أن يكون فرق بالقيمة؛ لأن السند الأول خاص بلوح واحد فقط دون وجود لوح بلاستيك وسند الصرف، فهو من مؤسسة التي تسببت في كسر الزجاج ودفعت بموجب السند لنا تعويض ألف وثمانمائة ريال والمستلم مدير الشاليهات وهو من الشركة ونرى أن الموضوع ليس له علاقة بقضية؛ لأن مؤسسة كسرت الزجاج ومجمع ركب الزجاج، وسمع ذلك المدعى وقال: إن مؤسسة هي مؤسستي والسند الصادر للشاليهات بالصرف صادر من مؤسستي لأن استعمال مطبوعاتها بدل من استخدام الأوراق العادية وذلك لضبط حساباتي، وأضاف قائلًا: إن مجمع التقوى أصبح اسمه مجمع، وسوف تتم الكتابة لمجمع لطلب الإفادة عن السندين المشار إليه آنفاً، وفي جلسة أخرى أضاف المدعى قائلًا: بأنني متنازل عن المطالبة

بقيمة الزجاج، وفي جلسة أخرى قال المدعي عند سؤاله عن التجهيزات الإضافية وهي كالتالي: أولا/سلطانية صغيرة عدد ٢١ سعر الواحدة خمسة عشر ريال المجموع ثلاثمائة وخمسة عشر ريال. ثانيا/أربعة أباريق شاي كبير سعر الإبريق أربعون ريال المجموع مائة وستون ريال. ثالثا/عدد اثنين درام زبالة للمطبخ بمبلغ اثنان وثلاثون ريال. رابعا/ثلاثة عشر فرشاة تنظيف حمام سعر الواحدة عشرة ريالات بمبلغ مائة وثلاثون ريال. خامسا/عدد اثنين سرير معدني مع فرشاة سعر الواحدة مائة وسبعون ريال المجموع ثلاثمائة وأربعون ريال. سادسا/عدد ٥٢ شرشف فيتو سعر الواحد ستة وستون ريال والمجموع ثلاثة آلاف وأربع مائة واثنان وثلاثون ريال، ومجموع قيمة هذه الزيادات أربعة آلاف وأربعمائة وتسعة ريالات وهذه الزيادات موضحة في بيان التسليم بالإضافة إلى الزيادات الموضحة في هذا البيان، وقدم بيان موضح في تسعة عشر صنفا ومجموع قيمتها مع ما سبق أعلاه ستة عشر ألف وثلاثمائة وتسعة وتسعون ريال، وجرى عرض ما ذكره المدعي والبيان المشار إليه أعلاه على المدعى عليه فأجاب قائلا: أطلب تسليمي صورة منها وإمهالي للإجابة على ذلك، وفي جلسة أخرى حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه، وطلب من المدعي البينة على التجهيزات الإضافية أبرز الوثيقة المعنونة الشركة المؤرخة في ١٤١٩/٦/٢٧ الموافق ١٧/١٠/١٩٩٨م وهذا نصها: (محضر استلام شاليهات الترفيه أنه في يوم السبت والأحد الموافقين ٤/٣ أكتوبر ١٩٩٨م ثم جرد شاليهات الترفيه بكامل مرفقاتها وملحقاتها وبجميع تجهيزاتها ومحتوياتها تمهيدا لعملية التسليم والاستلام فيما

بين الشركة المالكة للشاليهات ومستثمرها وقد
تكونت لجنة الجرد لهذا الغرض من الطرفين على النحو التالي: ١/
الشركة المالكة (الشركة) السيد/..... والس
يد/..... والسيد/..... والسيد/.....
٢/المستثمر /السيد والسيد والسيد
..... هذا وقد تم الجرد بالفعل خلال اليومين المشار إليها
أعلاه، وتبين بعض النواقص والمفقودات من تجهيزات الشاليهات،
وقد تم إدراجها بالبيانات المرفقة، وعليه فقد استلمت الشركة
..... الشاليهات بكامل مرافقها وملحقاتها وتجهيزاتها
بالإضافة للأغراض والتجهيزات المستكملة من قبل المستثمر
وتعتبر من التاريخ المذكور أعلاه بحوزتهم وتحت مسئوليتهم
وتصرفهم ولم يعد للمستثمر أي علاقة بالشاليهات ما عدا النواقص
والمفقودات من التجهيزات والمواد فقط الخاصة بالصيانة وفق بيانات
الجرد المرفقة والموقعة من قبل الطرفين وعلى أن يكون استكمال
النواقص والمفقودات إما باستبدالها بنفس النوعية أو بأخرى مماثلة
لا تقل عنها جودة وإن تعذر ذلك فيتم تقييم أسعار كل منها حسب
ما جاء في بيانات استلامها في العام الماضي مع مراعاة العمر
الافتراضي حسبما ورد بالعقد، أما من حيث النواحي المالية فسوف
تتم التسويات والمطالبات المالية بين الطرفين كل فيما يخصه بعد
التوقيع على هذا المحضر مباشرة والله الموفق، المستثمر توقيعه
..... عن الشركة توقيع نائب المدير
العام) أ.هـ، وفي جلسة أخرى قال المدعى عليه إجابة عن فواتير
التجهيزات التي أبرزها المدعي: إن المدعي استأجر الشاليهات وهي

مؤثثة ومجهزة بالكامل وقد عاين الشاليهات فوجدها صالحة للاستخدام واستلمها على تلك الحال، ثانيا/التزم بالمحافظة على الشاليهات وما يتبعها من منقولات ومعدات وأجهزة وأن يسلمها بالحال التي تسلمها بها. ثالثا/تتحمل المسؤولية الكاملة عند وجود أي ضرر لا قدر الله. رابعا/يتحمل جميع أعمال الصيانة بالكامل ولا يوجد في تلك الفواتير ما يفيد أنه تم شراؤها بناء على طلبها، أو أننا تسلمنا محتويات تلك الفواتير بالتالي لا نقر بها، أما بالنسبة للهواتف فإن العقد مع المدعي نص على أن أي إضافة إلى المشروع من المدعي يجب أن يأخذ موافقة موكلتي عليها خطيا وحيث أن الأصل أخذ العقد على ظاهره ما لم يثبت المدعي ذلك، فإذا كان لدى المدعي البينة على أنه اتفق مع موكلتي على إدخال الهاتف بأي طريقة فليقدمها، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلا: إن التجهيزات الإضافية اعترفوا بها وسلمت لهم بموجب محضر التسليم المؤرخ في ٢٧/٦/١٩٩٧هـ وسبق تقديم صورة في المحضر وما ذكره المدعي عليه من أن أعمال الصيانة عليّ، فإن أعمال الصيانة قد تحولت على الشركة بموجب عقد وهي المسؤولة عن الصيانة، وأما بالنسبة للهاتف فإنه تم تأمينه وذلك حسب محضر الاجتماع في يوم الأربعاء الموافق ٣/٩/١٩٩٧م وهي موافقة خطية من الشركة حسب ما جاء في العقد، وبعرض ذلك على المدعي عليه مع تسليمه صورة من محضر الاجتماع ومحضر استلام شاليهات الترفيه أجاب قائلا: بالنسبة لمحضر إيصال الهاتف فإنني أطلب إمهالي لمراجعة موكلتي، وأما بالنسبة لمحضر الاستلام فإنه ذكر فيه أنه يوجد نواقص ومفقودات من التجهيزات والمواد الخاصة بالصيانة، ولا أعلم

هل تم تأمين هذه النواقص والمفقودات كما أشار بالمحضر أنه تم استلام أغراض وتجهيزات مستكملة من قبل المستثمر، ولا أعلم هل هذه التجهيزات هي نفس التجهيزات التي قدم فواتيرها المدعى، وأحتاج إلى الرجوع إلى البيان المشار إليه، وقد أضاف المدعى: إن جميع النواقص والمفقودات تم تأمينها ومعالجتها مع الشركة في وقتها والمدعى عليه ليس له دخل في النواقص؛ لأنني أنا المدعى، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبطلبنا الجواب من المدعى عليه عن الخطاب المؤرخ في ٢٥/٩/٢٠٠٧م وقد جاء فيه بعد المقدمة: أولاً/ بخصوص النواقص والمفقودات حسب المحضر الموقع من المدعى بتاريخ ٢٧/٩/١٤١٩هـ، عليه يجب على المدعى إثبات أن الأغراض والتجهيزات المستكملة من قبله هي نفس النواقص والمفقودات من التجهيزات وفقاً لبيانات الجرد المرفقة والموقعة بين الطرفين. ثانياً/ بخصوص تكلفة تأسيس هاتف مشروع شاليهات الترفيه حسب المحضر الموقع من المدعى بتاريخ ٣/٩/١٩٩٧م عليه فإن الشركة تلتزم بتحمل نسبة ٧٥٪ من تكلفة تأسيس هاتف مشروع شاليهات الترفيه هذا في حالة إذا كان لدى المدعى ما يفيد فعلاً بأنه قام بتأسيس هاتف المشروع واعتماد التكلفة من قبل إدارة الشركة، وبعرض ذلك على المدعى أجاب قائلاً: بأنني سبق وأن أجبته أن جميع النواقص والمفقودات تم تأمينها ومعالجتها مع الشركة في وقتها والمدعى عليهم ليس لهم دخل في النواقص؛ لأنني أنا المدعى وأطالب بقيمة التجهيزات الإضافية التي قمت بتكميلها، وأما بالنسبة للهاتف قد تم تأمينه من قبلي وبعد خروجي من المشروع تم تسليم المشروع لهم والهاتف

ضمن المشروع، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا: إن ما ذكره المدعى في أن النواقص والمفقودات من التجهيزات تم تأمينها ومعالجتها مع الشركة فهذا الكلام يحتاج إلى تثبت، فنطلب فيه إثباته، وكذلك الهاتف نطلب منه ما يفيد تأمينه وتسليمه للشركة بعد خروجه، وأما بالنسبة للتجهيزات أطلب إمهالي لمراجعة الشركة، وبعرض ذلك على المدعى أجاب قائلًا: أن النواقص والمفقودات تم معالجتها بموجب إثباتات ومحاضر مسجله بدفاتري ودفاتر الشركة والهاتف تم تركه في إدارة الشاليهات وتم استعماله من قبل الشركة والمستثمر الذي استأجر بعدي، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبطلب الجواب من المدعى عليه أجاب قائلًا: بأنني راجعت الشركة وأفادت بأنه لا يوجد لديها أي معلومات خاصة بالتجهيزات الإضافية، وبعرض ذلك على المدعى أجاب قائلًا: بأن الشركة قد أقرت باستلام الأغراض والتجهيزات المستكملة من قبلنا بصفة عامة وذلك حسب محضر الاستلام المؤرخ في ٢٧/٦/١٤١٩هـ الموافق ١٧/١٠/١٩٩٨م، وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا: إن هذا المحضر مرفق به بيانات والبيانات لا توجد لدى موكلتي صورة منها حيث أنه مضى عليه أكثر من عشر سنوات والبحث يصعب في ذلك، وطلب من المدعى رقم الهاتف الذي تم تأمينه فأجاب قائلًا: بأنه تم تأمين هاتفين وتم استئجار سطح مبنى في الظهران لتثبيت الجهاز بمنطقة الظهران؛ لأنه أقرب نقطة إلى موقع الشاليهات، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وأجاب المدعى قائلًا: أنه تم تأسيس خطين هاتف ثابت رقم ٨٦١١٥٦٧ ورقم ٨٦١١٤٩١ قيمة الجهازين ستة عشر ألف ريال

حيث تم دفع الثمن بموجب الشيك رقم ٢٣٧ في ٢٠/١٠/١٩٩٧م على البنك لشركة وشريكه بمبلغ عشرة آلاف ريال، والشيك الثاني على شركة برقم ١٨٨ وتاريخ ٢٢/٩/١٤١٨هـ والموافق ٢٠/١/١٩٩٨م بمبلغ وقدره ستة آلاف ريال لشركة وشريكه، وقد دون على الشيك الأول عبارة نصها: (دفعه مقدم من قيمة جهاز هوائى ألكون عدد اثنين خط مع التركيب والتشغيل والضمان والصيانة سنة) ودون على الشيك الثاني: (باقي قيمة عدد اثنان جهاز هاتف هوائى ماركة ألكون مع التركيب والتشغيل والضمان). ثانيا: قيمة الاشتراكات الشهرية الرسوم الثابتة لكلا الخطين ولكامل المدة من بداية استخدامهما في ١٠/١٠/١٤١٨هـ وحتى ألغاهما في ١٠/٢/١٤٢٤هـ أربعة وستين شهرا عدد اثنين هاتف ضرب أربعة وستين ضرب خمسة وأربعين ريال شهريا الناتج خمسة آلاف وسبعمائة وستون ريال إجمالي التكاليف واحد وعشرون ألف وسبعمائة وستون ريال تتحمل الشركة بموجب الاتفاق ٧٥٪ المطلوب ستة عشر ألف وثلاثمائة وعشرون ريال، وأرفق أصل فواتير الهاتف من البداية حتى النهاية وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا: أطلب تسليمي صورة منها وإمهالي للإجابة عليها، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبطلب الجواب من المدعى عليه قدم مذكرة جاء فيها ما نصه: (أولا/ذكر المدعي في خطابه المؤرخ في ٢٠/١١/١٤٢٩هـ الذي قدمه في الجلسة المشار إليها أعلاه أنه قام بتركيب هاتف هوائى وذكر تكاليف ذلك (حسب رأيه) وبالرجوع إلى محضر الاجتماع المؤرخ في ٣/٩/١٩٩٧م الموقع من المدعى أصالة ورئيس مجلس إدارة

الشركة نجده نص في الفقرة (٢) منه على أن تتكفل الشركة بما قيمته ٧٥ ٪ من تكلفة تأسيس هاتف مشروع الشاليهات و٢٥ ٪ يتحملها المستثمر /..... المدعي على أن يؤول جميع ذلك فيما بعد إلى الشركة، ومن هذا النص يتضح لفضيلتكم أن المقصود تأسيس هاتف في المشروع وليس ما ذكره المدعي والفرق بينهما كبير وظاهره فالتأسيس شيء والاستفادة من خدمة قائمة شيء آخر مختلف تماما لا سيما وأنه تم النص على انتقال جميع ذلك إلى المدعى عليه. ثانيا/ مع ما ذكرناه أعلاه فإن ما قدمه المدعي من صور فواتير لا يفيد بأن الهواتف تم استخدامها للشاليهات لا سيما وأنها باسمه الشخصي والذي يؤكد ذلك أنه استمر في استخدامها إلى تاريخ ١٠/٢/٢٠١٤هـ مع أنه سلم الموقع بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٩هـ بما يدحض قوله بأن هذه الهواتف هي للشاليهات. ثالثا/ يطلب المدعي قيمة الأجهزة مع تحفظنا على هذه المطالبة وفي الوقت نفسه لم يلتزم بما نصت عليه الفقرة (٢) من المحضر المشار إليه أعلاه والتي نصت على (أن يؤول جميع ذلك إلى المدعى عليها) على فرضية أن قول المدعي بالاستفادة من هواتف خاصة به هو المتفق عليه مع المدعى عليها وهو غير صحيح. رابعا/ يطالب المدعي في خطابه المذكور أعلاه بإلزام المدعى عليها بدفع قيمة اشتراكات الخطين للهاتفين من تاريخ ١٠/١٠/٢٠١٨هـ وحتى تاريخ ١٠/٢/٢٠١٤هـ وهذا تجاوز للحق الظاهر حيث أن المدعي سلم الموقع بتاريخ ٢٧/٦/٢٠١٩هـ وبالتالي فليس له الحق في المطالبة بقيمة اشتراكات ٤٥ شهرا بينما المدة الحقيقية لا تتجاوز ثمانية أشهر. خامسا/ كيف يصح للمدعي المطالبة بقيمة اشتراكات

شهرية للهواتف في الوقت الذي هو المستفيد منها سواء على فترة الثمانية أشهر التي تمثل المدة الحقيقية التي بدأت من إدخال الهواتف حسب قوله وانتهت بتسليمه الموقع، أو الخمسة وأربعين شهرا التي ذكرها، مما تقدم يتضح لكم أن مطالبة المدعي غير صحيحة وتستند إلى فهم المدعي الذي يخالف المستندات والواقع، لذا فإن موكلتي تطلب من فضيلتكم رد مطالبة المدعي (أ.هـ)، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلًا: إن الهدف هو إيصال الخدمة السريعة للمشروع وقد تم تحقق ذلك وكان وقت التنفيذ هي الخدمة المتاحة ويعتبر ذلك بمثابة التأسيس ولو لم يوجد ذلك لاتخذ طريق آخر، ومحضر التأسيس لم يفرق بين ثابت أو هوائي وأن الهاتفين منذ تأسيسهما استخدمتهما للمشروع ولم يتم استخدامهما بصفة شخصية وتم الاحتفاظ بالهواتف ورأينا إبقائها حيث أن القضية منظورة بالمحكمة ولما طالمت تم إلغاءهما والهاتفين الوسيلة الوحيدة المستخدمة في المشروع، وسمع ذلك المدعى عليه وقال ما ذكره المدعي من أن الخدمة الوحيدة هي الهاتف الهوائي: هذا غير صحيح حيث يوجد خدمة التأسيس ولو رأت موكلتي استبدال خدمة التأسيس بخدمة أخرى لنص عليها وما ذكره من أنه استخدم الهواتف حتى تم إلغاؤها في عام ١٤٢٤هـ هذا يتناقض مع الواقع ومع محضر تسليم المشروع حيث سلم المشروع في ٢٧/٦/١٤١٩هـ، وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلًا: إنني لم أذكر أنها الوسيلة الوحيدة وإنما هي الوسيلة المتاحة السريعة للاستفادة من المشروع بصفة عاجلة وإن ذلك يعتبر بمثابة التأسيس والهاتفين لم يتم استخدامهما بعد تسليم المشروع وتم دفع رسوم الاشتراك فقط،

وأضاف المدعى عليه قائلاً: أن المدعى أقرب بأن هذه الخدمة ليست تأسيس وإنما هي خدمة بديلة وهذا خلاف الاتفاق مع موكلتي، وفي جلسة أخرى لدي أنا القاضي الخلف بالمكتب القضائي وقد جرى مناقشة المدعى حول بعض الإشكالات في القضية فأبدى استعداده للإجابة عنها محررة ، وفي جلسة أخرى حضر المدعى وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وقدم المدعى أصالة مذكرة مكونة من سبع صفحات مع عدد من المرفقات وفيها إجابة عن بعض الإشكالات التي طرأت، وهذا نصها: (تجدون أدناه أجوبه للاستفسارات المطروحة علي من قبل فضيلتكم بالجلسة المنعقدة في يوم ٢٨/١٢/٢٠١٤هـ لنظر القضية التي رفعتها ضد الشركة فقد سألتني فضيلتكم عن سبب طلبي إيجار السنة الأولى وأجرة الصيانة فأقول: إنه لا يخفى على فضيلتكم بأن عقدي مع الشركة عقد استثماري وليس عقد سكني والفرق بينهما ظاهر فعقد الاستثمار تخويل بالبحث عن مستأجرين آخرين (طرف ثالث) للانتفاع بالمأجور وذلك عن طريق الدعاية والترغيب والعرض والتسويق مع توفير الصيانة والتشغيل وأي إعاقة تعترض خطة استثماره تؤثر سلبا في تشغيله وتكون سببا مباشرا في خسارته، وعليه فبعدما وقعت مع الشركة عقد إيجار الشاليهات وقعت عقد صيانتها، فصارت بذلك هي المسؤولة الوحيدة عن أي تقصير يحول دون منفعة استثمار الشاليهات وقد جعل في مدة هذين العقدين ما يلي: ١/ هبوط في أراضيات وممرات الشاليهات وتشققات في الجدران وحرصا مني على سلامة مبنى المشروع وسلامة مرتاديه والعاملين فيه

استشرت في حالته الانشائية جهة هندسية متخصصة وبعد معاينة المهندسين للموقع أثبتوا حالته المعيبة بتقريرهم المرفق لفضيلتكم صورة منه وعلى ضوء ذلك أشعرت الشركة بخطورة ذلك في وقت مبكر مرفقا لهم صورة من التقرير الهندسي، وبناء عليه كتبت الشركة للمقاول المنفذ للمشروع تعترف فيه بخطورة وضع الشاليهات وتحمله كافة المسؤولية ولعل العيوب الإنشائية التي أثبتتها الجهة الاستثمارية المحايدة والخطورة التي اعترفت بها الشركة للمقاول المنفذ هما السبب الذي جعل الشركة تفسخ العقد برغبتها لعلمهم أن العقد لازم ما لم يطرأ عليه عذر يمنع من الانتفاع بالمأجور. ٢/ حصل إهمال من متعهد الصيانة (الشركة) لخزانات المياه ومضخاتها التي كانت تفيض بالمياه المحلاة ليلا وتصب هدرا مارة بطرق ومشايات الشاليهات أهملناها بذريعة أنها لم تكلف الطاقم الفني بالصيانة بالعمل يعد الدوام الرسمي لمدينتهم للألعاب. ٣/ أهملت الشركة صيانة الزراعة ورعاية المسطحات الخضراء ونبتت حول البحيرة جراء الإهمال أحواش موحشة تخيف نزلاء الشاليهات كما أهملت رش المبيدات الحشرية حتى صارت الشاليهات وحدائقها مرتفعا خصبا للقوارض والحشرات. ٤/ امتنعت الشركة عن صيانة وإصلاح أعطال أجهزة الاتصال الهاتفية وأجهزت استقبال القنوات الفضائية متذرة بأنها لا تمتلك الأرقام السرية للأجهزة والتي بدونها يتعذر عمل أي صيانة، فالمقاول الذي قاموا بتعميده لتنفيذ أعمال الاتصالات هو وحده الذي يحتفظ بالأرقام ويرفض قطعاً اطلاعنا عليها وهذا الرفض والتعنت من قبل الشركة ومن المقاول المنفذ يفرغ القاعدة الفقهية من مضمونها

وهي: إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المعقود عليها وذلك بتسليمه العين ومستلزماتها حسب العرف كالمفاتيح والأرقام ونحوها والتي لا يمكن تحقيق الانتفاع المطلوب إلا بها، كما لا يخفى على فضيلتكم أنه إذا انصرمت مدة من غير تمكين المستأجر من الانتفاع بالمعقود عليه لا يستحق المؤجر شيئاً من الأجرة ولو مضى من العقد مدة قبل التمكين وهذا الحكم ينسحب على مبلغ إيجار الشاليهات وصيانتها لعدم انفكاك أحدهما على الآخر، وجاء في عقد الشاليهات بند (١٨) يسمح لشاغلي الشاليهات بالدخول لمدينة الأمير محمد بن فهد ويتم ربطها مع برامج تسويقية مشتركة وعمل حوافز للسكان يتم الاتفاق عليها مع مراعاة إمكانية ذكر الشاليهات في إعلانات الشركة الشيخ / وبحضور مدير عام الشركة السيد التزم لي شفاهه رئيس مجلس الإدارة بتحميل الشركة ما نسبته ٢٥ ٪ من مصاريف الدعاية التي سوف أصرفها على الشاليهات، فكل هذا الإهمال والتقصير من قبل الشركة إخلال بعقدي التأجير والصيانة بالإضافة للنكوص عما يتم الالتزام به أثناء اجتماعي بهم وفي ثنايا مكاتبتني لهم فصارت الشركة سببا مباشرا في فشل استثماري لمشروع الشاليهات بل هو السبب المتعمد والوحيد ونتيجة لذلك تعذر الحصول على منفعة الاستثمار التي تم التعاقد، وعليه تكون الشركة هي المتسبب في خسارتي وهي الغارم الوحيد المبلغ لإيجار والصيانة، وعن سؤال فضيلتكم عن صحة استلام الشركة للأجهزة الإضافية وهل وقعت الشركة على الاستلام، فأقول: نعم لقد استلمت الشركة الأجهزة الإضافية التي قمت بتأمينها

من حسابي الخاص ووقع على الاستلام نائب مدير عام الشركة أ/..... وذلك ضمن محضر استلام الشاليهات والذي جاء فيه ما نصه: (وعليه فقد استلمت الشركة لمراكز الترفيه الشاليهات بكامل مرافقها وملحقاتها وتجهيزاتها بالإضافة للأغراض والتجهيزات المستكملة من قبل المستثمر وتعتبر من تاريخ ١٤١٩/٦/٢٧ هـ الموافق ١٧/١٠/١٩٩٨م بحوزتهم وتحت مسئوليتهم)، وعن سؤال فضيلتكم هل لديّ ما يُثبت أن الهواتف استخدمت في الشاليهات فأقول: إنه لا يخفى على فضيلتكم بأن شركة هي القادرة على الإجابة على هذا السؤال إما من خلال تركيب الخدمة الهاتفية بالموقع أو من خلال الفواتير وبما أنه لم تتوفر آنذاك فقد وفرت خدمة هاتفية هوائية كالتى تستخدم في المزارع والمناطق البعيدة عن المدينة وبعد إنهاء التعاقد تركت أجهزة الاتصال الهوائية في الشاليهات، أما رقمي الهاتف التي باسمي فقد أبقيتها سارية المفعول أدفع لها رسوم اشتراك شبكة فقط وكنت منتظرا إما أن تقوم الشركة بنقل الأرقام باسمها وإما أمر القاضي بقطع الاشتراك وقد تم إيقاف الاشتراك بتاريخ ١٤٢٤/٣/٢٦ هـ، وعن سؤال فضيلتكم عن المخالصة التي تمت بين الطرفين هل فيها قيود أم مخالصة مطلقة فأقول إنني لا أعلم الفرق بين المخالصة المقيدة من المخالصة المطلقة لكني سوف أصف لفضيلتكم أدناه مراحل وآليات المخالصة التي تمت بيننا فيما يلي: ١/ جاء في التمهيد لعقد الإيجار ما نصه: (إن الطرف الثاني (المستثمر) لديه الرغبة الأكيدة في استثمار هذا المشروع)، وجاء في البند رقم (١٠) أن أعمال الصيانة تقع على عاتق المستثمر

مع الالتزام بجدول صيانة وقائي وكفائه عاليه مع التفيتش والتوجيهات من فعل الطرف الأول، ومثله البند (١١) الملزم بصيانة المسطحات الخضراء والمحافظة على نظام الري وبركة السباحة وبعد عقد الصيانة اللاحق لعقد تأجير الشاليهات انقلبت شروط الصيانة على الطرف الأول (الشركة) فما كان في العقد واجبا للطرف الثاني صار حقا له وما كان حق للطرف الأول صار واجبا عليه وجاء في البند (١٢) (وفي حالة وجود أي عيوب في المشروع يتحمل الطرف الأول إصلاحها) وبعد إشعاري للشركة خطيا بالعيوب الإنشائية في المشروع والتي أثبتتها الجهة المختصة بموجب التقرير الهندسي الذي أرفقته لهم انتهت حالة التعاقد مع الشركة وهم يكاتبون المقاول المنفذ للمشروع حيث رآه المسؤولون في الشركة أن عقد الصيانة وإثبات العيوب الإنشائية حمل ثقيل عليهم لا أتحملة، فتمسوا المخارج والحيل لإنهاء التعاقد وصياغة المخالصات. ٢/ كتبت لي الشركة تهيدا لإنهاء التعاقد خطابا يطلبون فيه الاجتماع بي ليبلغوني برغبتهم في إنهاء التعاقد وفي يوم الاجتماع تم إنهاء عقد الإيجار بناء على رغبة الشركة وكان توقيعي على المخالصة من أجل إيقاف الضرر المتمثل بسرمان مفعول العقد مع حجب المنفعة من المأجور وقعت بتحفظ شديد على حفظ حقوقي فلو لم أوقع لطالبوني فورا بقيمة إيجار السنة الجديدة فأكون قد أخليت بالبند (٢٣) فقرة (ب) والتي تنص على أنه إذا تأخر الطرف الثاني (المستثمر) عن سداد أي دفعة مستحقة يكون للطرف الأول (الشركة) الحق في مصادرة الضمان، ثم تلا هذا الاجتماع محضر جرد موجودات ومفقودات وتسليم الموقع وما زالت

حقوقى المالية والتعويضية معلقة في ذمة الشركة حتى تاريخه وما زالت الشركة تماطل في تنفيذ وتفعيل الشرط الذي ينص على التزام الطرفين: (بإتمام التسويات والمطالبات المالية كل فيما يخصه بعد التوقيع مباشرة على محضر استلام الشاليهات) مما سبق من وصف مراحل المخالصة يستطيع فضيلتكم بالاستنتاج الحكم على المخالصة بأنها مطلقة أم مقيدة، وبطلب فضيلتكم البينة على أن الرصيف البري داخل ضمن العقد رغم أن العقد منحصر في ٦٠ شاليه فأقول أن العقد منحصر في ٦٠ دون ذكر الألعاب ودون ذكر لمواقف السيارات ودون ذكر للمسجد ونحو ذلك لكنها كلها داخلة ضمنا في العقد بما فيها الرصيف البحري بل أن البينة ظاهرة في تواتر القرائن المشاهدة والمكتوبة والتي تثبت استحقاق الاستفادة من الرصيف البحري فقد التزم لي رئيس مجلس إدارة الشركة بوقت مبكر والتزم معه نائب المدير العام بسرعة تنفيذ الرصيف البحري بموجب توقيعها على محضر اجتماع يوم الأحد الموافق ١٩٩٧/١٠/١٩م الذي أوصى الموقعون عليه: (بإعادة صببية المزلقان لوضعها الصحيح برفعها وتسوية قاعدتها وترتيبها) مما تعهد أيضا مدير عام الشركة شرحا بخط يده على خطابي: (وأقول خطابي أنا) قائلاً لقد تم توجيه التعليمات إلى السيد/مدير المشاريع للاتصال بالشركات المختصة بذلك لإنهاء الإجراءات لما يخص الموضوع أعلاه (إنجاز الرصيف البحري) وسيتم التنفيذ بعد الاتفاق مع أحدهم، وهل كل ذلك عبث ومراوغة أم التزام وتعهد مكتوب وموقع عليه وبينه داحضة، هذا بالإضافة إلى أن الشركة خصصت بابا واسعا ركبت منه حازرا حديدا علقت عليه لوحة كتبت فيها

(مزلق القوارب المائية) وحث حوله قطعتين كبيرتين من الخرسانة المسلحة كل هذه القرائن والبيانات كانت أثناء معاينة المشروع وقبل التوقيع على عقد الاستثمار، وعليه فيكون عدم تنفيذ الرصيف إما سلب لحقوقى أو من باب تزيين السلعة بما ليس فيها وهذا غش متعمد ولا أظنه يخفى على فضيلتكم أن الغش يدخل المكتسبات، أما بخصوص السؤال عن مسوغ طلب التعويض عن الأرباح المتوقعة عن (٩) سنوات فإن المادة (٢٣) فقرة هـ تقول: (إن الطرف الأول الشركة الحق في فسخ العقد في حالة عدم قيام الطرف الثاني المستثمر بأعمال الصيانة على الوجه المطلوب ومصادرة الضمانات بعد خصم التلفيات والضمانات ومصاريف أخرى) وبعد ما صارت الشركة هي المطالبة بالصيانة بموجب عقد إيجابي وشيكات مدفوعة ولم تقم بأعمال الصيانة على الوجه المطلوب انقلب السحر على الساحر، فصارت الشركة هي الغارمة عن كل خسارة كانت هي المتسبب فيها، وعليه فيلزمها دفع قيمة التلفيات ومصاريف أخرى كما جاء في العقد فمن المصاريف تكلفة استقدامى لطاغم إداري وفني متخصص من اجل إدارة المشروع تسعة سنوات متبقية في العقد، إضافة إلى أن مؤسسة للمفروشات عرضت عليّ مليون ريال كخلو وقد رفضت هذا المبلغ في حينه لعدم كفايته، فهذا مسوغ كاف لطلب التعويض كما وقع عليّ من خسائر وفاتني من أرباح، وفي الختام أمل أن يسمح لي فضيلة الشيخ أن أحيله للمذكرة المقيدة بوارد الشيخ/..... رقم ٧٠٢٤ وتاريخ ٢٩/٤/١٤٢٤هـ لعلكم تجدون فيها إيضاح للمجمل أعلاه، هذا وتجدون برفقه صورة معه عقد

الشاليه رقم (٦) حسب طلبكم مرفقا به كشف حساب من الشركة يثبت تحصيلكم لحسابنا من المستأجر قمة إيجار الشاليه ووثائق تثبت صحة إجابتي على استفسارات فضيلتكم وأحيط فضيلتكم كذلك بأن خروجنا من الشاليهات كان بتاريخ ١٠/٦/١٤١٩هـ الموافق ١٠/١/١٩٩٨م، وفي جلسة أخرى حضر المدعي وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وقدم مذكرة مكونة من أربع صفحات سيجري رصدها لاحقا ونص المقصود منها: (وجوبا على المذكرة المسلمة لي بجلسة الأحد ١٨/١١/١٤٢٢هـ وما تضمنه من إجابات المدعي أورد لفضيلتكم جواب موكلتي على النحو التالي: أولا/ ما ذكره المدعي من أسباب تبرر طلبه إيجار السنة الأولى وأجرة الصيانة فهي غير صحيحة جملة وتفصيلا ودليل ذلك أن المدعي وافق على إنهاء العقد والإقالة منه بموجب محضر تسليم الشاليهات المؤرخ في ١٧/١٠/١٩٩٨م دون أي تحفظ أو استثناء بل إن المدعي أقر هذا المحضر بأنه ملتزم بالنواقص والمفقودات حيث ورد في المحضر: ولم يعد للمستثمر أي علاقة بالشاليهات ما عدا النواقص والمفقودات من التجهيزات والمواد فقط الخاصة بالصيانة وفق بيانات الجرد المرفقة والموقعة من ممثلي الطرفين، وعليه يكون استكمال النواقص والمفقودات إما باستبدالها بنفس النوعية أو بأخرى مماثلة لا تقل عنها جودة وإن تعذر ذلك فيتم تقييم أسعار كل منهما حسب ما جاء في بيانات استلامها العام الماضي مع مراعاة العمر الافتراضي حسبما ورد في العقد، وبالتالي فإن موكلتي هي التي لها حقوق لدى المدعي وليس بالعكس ويؤكد ذلك الخطابان الصادران من المدعي

المرفقان رقم (٢٠١) الخطاب الأول: بتاريخ ١٢/١/١٩٩٨م أي بعد إنهاء العقد وتسليم الشاليهات بشهرين والذي ينص فيه على ما يلي: (يسرنا إفادتكم بموافقتنا على مطالبتكم هذه وفق خطاباتكم المشار إليها) والخطاب الثاني: بتاريخ ١٢/٣٠/١٩٩٨م والذي نص فيه على ما يلي: (يبدو ذلك بغية الوصول إلى حلول مرضية مثلها مثل المواضيع الأخرى التي تم حلها كل واحدة على حدة لذا نفيديكم بموافقتنا على مطالبتكم هذه حسب خطابيكم المشار إليها والخاصة باستهلاك الكهرباء، وعليه نأمل منكم قيد المبلغ الموضحة بعاليه برفقنا لصالحكم وقدره ٢٢٥١٢٥ ريالاً بالإضافة إلى المبالغ المستحقة علينا والتي سبق أن وافقنا عليها كتابياً) ومن هذا الخطاب يتضح لفضيلتكم ما يلي: ١/ إقرار المدعي صراحة بأنه تم حل المواضيع بين الطرفين بحلول مرضية ولم يتبق شيء لم يحل ولو تبقى شيء لم يحله الطرفان لأستثناه المدعي. ٢/ أن هذان الخطابان تاريخها لاحق لتاريخ إنهاء العقد وتسليم الشاليهات وبالتالي فلا توجد أي تخوفات أو ضغوط على المدعي كما يدعي تدفعه للتعجل وكتابة مثل هذا الإقرار. ٣/ أن موكلتي هي صاحبة الحق تجاه المدعي وليس العكس فهو يقول: (بالإضافة إلى المبالغ المستحقة علينا والتي سبق أن وافقنا عليها). ٤/ ما تضمنه هذان الخطابان من إقرارات المدعي وما تضمنه محضر استلام الشاليهات يؤكد أن المدعي غير محق في دعواه وأن الحق لموكلتي، إضافة لما سبق إيراده فإن المدعي تسلم الشاليهات كاملة بكل تجهيزاتها وفق إقراره المرفقة صورته (رقم ٣) ومن ضمنها جهاز مركزي للهاتف مع أربع خطوط جوال ماركة أي تي تي مع التوصيلات

والتجهيزات وأجهزة التحكم مع عدد ٩٢ جهاز هاتف ماركة أي تي تي مع شريحة هاتف نقال رقم (ص ٢ فقرة ٥ من المرفق) ومع ما تقدم لا يزال المدعي يصر على أن موكلتي أخلت بالتزاماتها في العقد الذي وافق على إنهائه بإرادة حرة، ثانياً: بخصوص استلام موكلتي للأجهزة الإضافية من عدمه لم يتضح ما المقصود بالأجهزة الإضافية فإذا كان المقصود النواقص والمفقودات فإن موكلتي لم تستلمها إطلاقاً ودليل ذلك هو مستند المدعي الذي أورده ولم يكمله، لأنه يدينه حيث جاء في محضر استلام الشاليهات الذي استند إليه المدعي: (ولم يعد للمستثمر أي علاقة بالشاليهات ما عدا النواقص والمفقودات من التجهيزات والمواد فقط الخاصة بالصيانة وفق بيانات الجرد المرفقة والموقعة من ممثلي الطرفين وعليه يكون استكمال النواقص والمفقودات إما باستبدالها بنفس النوعية أو بأخرى مماثلة لا تقل عنها جودة وإن تعذر ذلك فيتم تقييم أسعار كل منها حسب ما جاء في بيانات استلامها العام الماضي مع مراعاة العمر الافتراضي حسب ما جاء في العقد)، والمقصود ببيان استلامها العام الماضي هو المرفق رقم (٣) بهذه المذكرة أما إن كان المقصود بالأجهزة الإضافية أشياء أخرى فإن موكلتي تطلب بينة المدعي على تسليمها لها. ثالثاً/ بخصوص الهواتف وهل استخدمت في الشاليهات، أقر المدعي بأنه وفر خدمة هاتفية هوائية ومعلوم أن الهاتف الهوائي هو الاستفادة من خدمة قائمة وليست تأسيس كما لا يخفى على نظر فضيلتكم أن الخدمة الهوائية التي ذكرها المدعي (في ضبط إحدى الجلسات السابقة أقر بأنه استخدم جهاز سيناو) غير نظامية ولا يوجد لدى

المدعي ما يفيد بموافقة موكلتي على هذه الخدمة، كما أقر المدعي بأن الهاتف باسمه ولم يقدم ما يثبت أنه تم تركيبه في الشاليهات ومنعا للإطالة في هذه النقطة أحيل نظر فضيلتكم إلى مذكرتي المقدمة بجلسة ٢٠/٥/١٤٢٩هـ مرفق صورتها رقم ٤ وألفت نظر فضيلتكم إلى أن المدعي أقر بأنه استلم أجهزة هاتف وشريحة جوال لاستخدامها في الشاليهات مرفق رقم ٣. رابعا/ بخصوص المخالصة بين الطرفين وهل هي مطلقة أم مقيدة، فإنني أكتفي بما أوردته في الفقرة أولا من هذه المذكرة والتي تبين أن العلاقة التعاقدية مع المدعي انتهت بموجب تلك المخالصة وتبقى في ذمته ما نصت عليه، وأما قوله بأنه وقع المخالصة لإيقاف الضرر الذي يدعيه وأنه وقع بتحفظ شديد على حفظ حقوقه، فغير صحيح وتناقضه في إقراراته في خطابه الذين أشرت إليها في الفقرة أولا من هذه المذكرة. خامسا/ بخصوص طلب فضيلتكم البينة من المدعي على أن الرصيف البحري داخل ضمن العقد رغم أنه منحصر في الستين شاليه، مع الأخذ بما ذكرته في أولا من هذه المذكرة، فإن المدعي يدعي أن الرصيف البحري داخل ضمن العقد، وقد طلبتم فضيلتكم منه البينة على ذلك ولم يقدمها؛ لأنه لا توجد لديه بينة، وهذا هو الصحيح فالرصيف البحري ليس ضمن العقد وقد أقر المدعي بذلك في خطابه الذي استند إليه المرفق رقم (٥) حيث قال: (... وعدتمونا باستكمال المنزلق البحري... الخ) فلا يخرج الأمر عن وعد والوعد كما هو معلوم غير ملزم كما أن الوعد بالتنفيذ معلق بالاتفاق مع أحدهم وليس ناجزا. سادسا/ بخصوص مسوغ طلب المدعي التعويض عن الأرباح المتوقعة

عن تسع سنوات، كما أنه توقع أن تكون هناك أرباح فإنه توقع أن تكون هناك خسائر نتيجة لعدم قدرته على إدارة المشروع بطريقة استثمارية ناجحة وهذا التوقع هو الذي دفعه لإنهاء العقد وتسليم الشاليهات، وكما أوردت في أولاً من هذه المذكرة فإن إنهاء للعقد لا يجعل له الحق في المطالبة بشيء لاسيما مع إقراراته أن بذمته حقوق لموكلتي كما سبق إيضاحه. سابعا/موكلتي في ذمة المدعي مبالغ إجماليها ١٣٦٠٨٠٢,٦٢ (مائة وستة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريالان واثنان وستون هلله) مفصلة على النحو التالي: ١/ فواتير هاتف جوال الشاليهات المستحق ٢٥٠٥,٨٢ ريال حسب العقد. ٢/ المنصرف من المخزون لصيانة الشاليهات المستحق ٤٩٣٩,٣٤ ريال حسب العقد. ٣/ قيمة المستهلك من الكهرباء المستحق ٧٨٨٩٩,٣٣ حسب العقد ٤/ قيمة المستهلك من المياه المستحق ٧٣٦٨٨,٦٣ ريال حسب العقد الإجمالي ١٦٠٠٣٣,١٢ ريال يطرح منه المسدد من فواتير الهاتف ١٦٨٣ ريال وقيمة إيجار سنوي من قبل الشركة السعودية ٣٩٥٠٠ ريال صافي المستحق ١١٨٨٥٠١٢ ريال تضاف المصاريف التالية عند الاستلام نواقص وتالف عند استلام الشاليهات ١٥٩٠٠ ريال وقيمة مواد صيانة لازمة لإصلاح بعض التلف ١٢٤٠ ريال وقيمة إصلاح أسرة ٨١٢٥٠ ريال إجمالي المستحق ٣٦٨٠٢٦٢ ريال وحيث أن المدعي يقر بأن في ذمته حقوق مالية لموكلتي، فإن موكلتي تطلب من فضيلتكم ما يلي: ١/ الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي. ٢/ الحكم بإلزام المدعي دفع ما بذمته لموكلتي من مستحقات مالية إجماليها ١٢٠٠٠٠ مائة وعشرون ألف ريال. ٣/ الحكم بإلزام المدعي دفع أجرة المحاماة

وقدرها مائة وعشرون ألف ريال الشركة أه عند هذا الموضوع رفعت الجلسة مع إفهام المدعى بإحضار جوابه على ما ذكره المدعى عليه وكالة بخصوص الخطاب الصادر من المدعى المؤرخ في ١٩٩٨/١٢/٣٠ م، وفي جلسة أخرى حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه وقدم المدعى مذكرة نصها كالتالي: أولاً/ حين لم يستطع محامي الشركة أن يفند ما جاء بمذكراتي حاول جاهداً بأن يشطب الدعوى من أساسها وذلك بتجاهل القرار الأخير الصادر من مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة رقم ١٩٧/٢/س في ١٣/٢/٤٣٠ هـ الأمر الذي بسببه قد يتأخر البت في هذه القضية. ثانياً/ أن مبررات طلب قيمة إيجار السنة الأولى وقيمة أجره الصيانة ليست متوقفة على إنهاء العقد ولا على الإقالة منه ولا على محضر التسليم الشالياهو بل حق ثبت بتعذر حصول منفعة الاستثمار المنفعة التي من أجلها تم التعاقد وتعذر حصولها بسبب العيوب الإنشائية والمعمارية التي ظهرت في المشروع في بداية التشغيل والتي شهدت بها جهة هندسية محايدة واعترف بخطورتها نائب مدير عام الشركة بخطابه المؤرخ في ١٩٩٨/٢/٢٥ م الموجه للمقاول منفذ المشروع أضف على ذلك رفض الشركة لإعمال الصيانة الملتزمة بها بموجب عقد موقع من رئيس مجلس إدارة الشركة ودعم استلامهم لأجره الصيانة بموجب شيكات موثقة بالإضافة إلى رفض انجاز الرصيف البحري وغير ذلك من عوائق استثمار الشالياهو. ٣/ أن العبارة التي وردت بخطابي الموجهة للشركة بتاريخ ١٩٩٨/١٢/١ م ونصها: (لذا يسرنا إفادتكم بموافقتنا مطالباتكم هذه ..) إنما هي تفعيل وتطبيق لما ورد في محضر تسليم

الشاليهات والذي نصه: (أما من حيث النواحي المالية فسوف تتم التسويات المطالبات المالية من الطرفين كل فيما يخص) فقد وفيت وأبرأت ذمتي مما يخصهم أما ما يخصني وهي حقوقي التي بذمتهم فبعد إنكارهم لبعضها والمماثلة في دفع بعضها الآخر أقمت عليهم هذه الدعوى، وأما خطابي الموحد للشركة بتاريخ ١٩٩٨/١٢/٣٠ م فهو خاص بموضوع استهلاك الكهرباء فقط والمقصود بعبارة: (المواضيع الأخرى التي تم حلها كل على حدة) إشارة إلى الاتفاقات معهم والتوصل لتحديد قيمة المفقودات والتالف من التجهيزات والأسرة ومواد الصيانة المفصلة بخطابي المؤرخ في ١٩٩٨/١٢/١ م وبناء عليه يتضح لفضيلتكم بأن محضر تسليم الشاليهات ما هو إلا تسليم للموقع بجميع محتوياته: أولا/ على أن تتم التسويات المالية لاحقا ولم يستحق إلا ما يخصني من حقوق وتعويضات ما زالت تحت نظر فضيلتكم رابعا/ إن التجهيزات الإضافية التي أمنتها للشاليهات من حسابي الخاص سبق وأن أدرجتها ببيان مفصل مرفق بصور من فواتير الشراء رفعتها بخطاب وجهته لفضيلة عضو العامة بالدمام/الشيخ وهو مسجل بوارد المحكمة رقم ٢٧/٢٥٢٨٤ في ١٢/٤/١٤٢٧هـ وأما البيئة على استلام الشركة لهذه الأجهزة فهي ما جاء بمحضر استلام الشاليهات المؤرخ في ١٩٩٨/٦/٢٧هـ والموقع مني ومن نائب مدير عام الشركة ونصه: (وعليه فقد استلمت الشركة الشاليهات بكامل مرفقاتها وملحقاتها وتجهيزاتها بالإضافة للأغراض والتجهيزات المستلمة من قبل المستثمر). خامسا/ وأما بخصوص الهاتف فلو كانت الخدمة الهاتفية متوفرة بموقع الشاليهات وقت التعاقد لزال

الإشكال ولما كلفتى الشركة بالبحث عن حلول مناسبة ولما التزمت لي الشركة بتحمل ما نسبته ٧٥٪ من تأسيس هاتف هوائي (سيناو) حيث كان حينئذ هو الحل الأمثل والمستخدم للتواصل مع القرى والمزارع والمناطق النائية وقد ركب الفنيون طرفية أجهزة الهواتف في مكتب الاستقبال وركبوا لواقطها (الاناتل) فوق سطح المكتب ثم سلمتها للشركة من ضمن الاجهزة الإضافية، كما نص على ذلك محضر تسليم الشاليهات واستلام الشركة لها دليل وبينه على موافقتها باستخدام الهاتف الهوائي والاستفادة من هذه الخدمة المؤمنة ولم أقم بفصل الحرارة عن الهواتف إلا بعد فترة من إنهاء التعاقد على أمل أن تنقلها الشركة باسمها وتدفع لي نسبة التأسيس التي التزمت بها. سادسا/ أن الوعد بإنجاز الرصيف البحري ملزم وناجز؛ لأنه وعد موثق ومكتوب صدرت به تعليمات إدارية من نائب مدير عام الشركة لمدير المشاريع بإنهاء إجراءات إنجاز الرصيف البحري لكن هذه التعليمات لم تنفذ إلا يوم سلمت الشاليهات للشركة فبد التسليم صار الوعد الخلف بقدره قادر ملزما وناجزا) أ.هـ وحضر في هذه الأثناء المدعى عليه ... وجرى تسليمه صورة من المذكرة وطلب الإمهال للرد، وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ثم قدم المدعى عليه مذكرة جوابية على مذكرة المدعي المقدمة في جلسة ١٢/٣/١٤٣٢هـ ونصها كالتالي: ١/ أقر المدعي في الفقرة (٢) من مذكرته بإنهاء العقد والإقالة منه وأن ذلك لم يكن معلقا بشرط أو قيد. ٢/ لم يقدم المدعي جوابا ملاقيا ومقابلا لما أقر به في خطابه المؤرخ في ١٢/٣/١٩٩٨م من أن جميع المواضيع الأخرى تم حلها كل على

حدة ولم يتبق سوى موضوع فواتير الكهرباء الذي وافق في الخطاب نفسه على تحمل قيمة تلك الفواتير وتقييد قيمتها على حسابه لدى موكلتي. ٣/ لا عذر لمن أقر والإقرار ملزم لصاحبه وخطاب المدعي في ١٩٩٨/١٢/٣٠م والذي جاء بعد إنهاء العقد وتسليم الموقع لموكلتي وأن جميع المواضيع الأخرى تم حلها كل على حده. ٤/ المدعي أصالة الأخ هو الذي كتب الخطاب أعلاه وهو الذي يكتب معظم مذكراته المقدمة لفضيلتكم وهو معلم لغة عربية لمدة تزيد عن الثلاثين عاما ويعي ويدرك معاني الكلمات ومقاصدها وليس رجلا عاميا، وبالتالي فإن محاولته تبرير إقراره تبريرا لا يحتمله النص في غير محله لما تقدم وحيث أن المدعي أنهى العقد وقبل الإقالة منه دون شرط أو قيد وفق ما أوضحت وما قدمته من خطابات صادرة منه حيث أن المدعي يقرب بأن في ذمته حقوق مالية لموكلتي فإن موكلتي تطلب من فضيلتكم ما يلي:

١/ الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي. ٢/ الحكم بإلزام المدعي دفع ما بذمته لموكلتي من مستحقات مالية إجمالها (١٣٦٠٨٠٢٠٦٢) ريال. ٣/ الحكم بإلزام المدعي دفع أجرة المحاماة وقدرها (١٢٠٠٠٠) مائة وعشرون ألف ريال) أه. وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف وفيها حضر المدعي وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وقد قدم المدعي مذكرة رد على ما جاء في مذكرة المدعى عليه وكالة ونصها كالتالي ((إشارة إلى جلسة يوم ٢٣/١١/٤٣٢هـ والذي طلبتم فيها فضيلتكم مني إيضاحاً مكتوباً لما ورد بالخطابين الموجهين للشركة والمؤرخ أحدهما في ١٢/٠٨/٤١٩هـ

والآخر في ١٢/٩/١٩١٤هـ عليه فإني أقدم لفضيلتكم الإيضاح التالي : ١- أن التسويات المالية المتبادلة بيني وبين الشركة والمشار إليها بخطابي المؤرخ في ١٢/٠٨/١٩١٤هـ وهي قيمة ما اتفقنا عليه من تعويض للتالف و المفقود من تجهيزات الشاليهات وهي تمثل قيمة أشياء محددة ومنصوص عليها صراحة ومقيدة بقولي (لذا يسرنا إفادتكم بموافقتنا على مطالبتكم هذه) أقول (هذه) أي أنها قيمة للأشياء المحددة والمنصوص عليها في الخطاب المشار إليه وليست اتفاقاً على كل شي معلق ٢ - كما أن التسويات المالية المشار إليها بخطابي المؤرخ ١٢/٠٩/١٩١٤هـ وهي تمثل قيمة استهلاك كهرباء فهذه القيمة محددة عليها صراحة ومقيدة بقولي (لذا يسرنا إفادتكم بموافقتنا على مطالبتكم هذه) (أقول هذه) حسب خطابكم المشار إليهما والخاصة باستهلاك الكهرباء) نعم إنها قيمة خاصة باستهلاك الكهرباء وليست تنازلاً عن حقوقي الثابتة في ذمة الشركة وفي دفاترها أما عبارة (وذلك بغية الوصول إلى حلول مرضية مثلها مثل المواضيع الأخرى التي تم حلها كل على حده) فمعناها أن قبول الاتفاق على قيمة استهلاك الكهرباء مثله مثل قبول الاتفاق السابق له وهو تقدير قيمة التالف والمفقود والنواقص من التجهيزات فكل حل من هذه الحلول تم على حده أن مقصود بعبارة (التي تم حلها كل على حده) وتفسيرها يطلب مني أنا وليس من غيري فأنا الذي كتبتها وأعي ما أقول تماماً والأمور بمقاصدها وبسياقها محل الاتفاق وأنا الذي ما زلت اعترف بأني قد توصلت مع الشركة على حل بعض الجزئيات وهي بمثابة آلية لتنفيذ ما اتفقت عليه مع الشركة بمحضر تسليم الشاليهات ونصه

(أما من حيث النواحي المالية فسوف تتم التسويات والمطالبات بين الطرفين كل فيما يخصه) فاللحل التي وردت بالخطابين إنما هي تسويات مالية تخص الشركة اما ما يخصني من حقوق بذمة الشركة فهو ما أنكرت الشركة بعضه وما طلبت بالبعض الآخر الأمر الذي دفعني للتقديم للمحكمة مطالباً بحقوقى وهي مثبتة بدفاتر الضبط لدى فضيلتكم منذ اثنا عشر عاماً فالحق لا يسقط بالتقادم كما لا يخفى عليكم فالعبارات المتبادلة بيني وبين الشركة لا تدل لا من قريب ولا من بعيد على أنى مثلاً قد قبلت بخطورة الوضع الإنشائي للشاليهات ولا على أنى تنازلت عن حقي الثابت برصيف بحري دامت مماطلة الشركة في إنجازها حتى نهاية السنة الأولى من العقد ولا على أنى مدعن للشركة التي وقعت معي عقد الصيانة واستلمت أجرتها بموجب شيكات موثقة ثم رفضت تنفيذها بل حتى تاريخ اليوم وهي ما زالت تعتبرني ظالماً وجوراً أنا المسئول عن تنفيذ الصيانة وغير ذلك أن خطورة الوضع الإنشائي للشاليهات والمماطلة في إنجاز الرصيف البحري ورفض الصيانة كل واحد منها كفيلا يعتذر حصول منفعة الاستثمار التي من أجلها تم التعاقد فتعذر منفعة الاستثمار لا يلغي معه كما أفهم مصروف الكهرباء حيث أنه خاص بطرف ثالث (....) لا يعترف بالخلاف القائم بين المالك والمستأجر فإن رأي فضيلتكم أن الشركة السعودية لمراكز الترفيه لا يستحق شرعاً قيمة استهلاك تبعاً لتعذر المنفعة فأتمنى ذلك والموضوع بين أيديكم ٣ - وأخيراً أن محامي الشركة قد كذب علي في مذكرته المؤرخة في ٢٧/١١/٤٣٢٢هـ وقولني ما لم اقله وذلك حينما ادعى ما نصه (

يتضح لفضيلتكم ما يلي : ١ - إقرار المدعي صراحة بأنه تم حله المواضيع بين الطرفين بحلول مرضية ولم يبق شيء لم يحله) فأنا لم اقل عبارة (ولم يبق شيء لم يحل) والحلول التي تمت بين الطرفين بحلول مرضية إنما هي المشار إليها أعلاه كما وأنه في المذكرة نفسها سبق أن حاول شطب القضية من أساسها وذلك بتجاهل القرار الأخير القاضي باستئنافها ثم أدعى كذباً في مذكرته المؤرخة في ٢٣/١٢/٤٣٢هـ (أنني معلم لغة عربية لمدة تزيد عن الثلاثين عاماً) وهذه من تلقاء نفسه بل ومحض افتراء)) أهـ وبرد ذلك على المدعى عليه وكالة قال أولاً - ما ورد في الفقرتين الأولى والثانية من مذكرة المدعي ليس فيه جديد بنقض ما سبق أن أقر به المدعي بانتهاء جميع المواضيع وحلها والأصل أنه لا عذر لم أقر كما أن السكوت عن البيان في معرض الحاجة لبيان بيانه وقول المدعي أن خطابه يتعلقان بالكهرباء غير صحيح فكل منهما مذيّل بعبارة حسابي لديكم أو مطالباتكم لدي اتجاهي وما أورده المدعي في هاتين الفقرتين كلام مرسل لا يخرج عما سبق أن ذكره في الجلستين الماضيتين أما ما ورد في الفقرة الثالثة فجواباً على أنني كذبت على المدعي في مسألة إقراره فإني أنزه مجلس القضاء من الرد عن هذه الإساءة ولعل فهم المدعي قصر به عن إدراك معنى عبارتي أما كونه معلم لغة عربية فسبق أن أقر بها في مجلس القضاء هذا ما لدي ثم جرى سؤال الطرفين هل لديهما زيادة على ما ذكرناه فقالا ليس لدينا سوى ما ذكرناه في هذه الجلسة والجلسات السابقة ورفعت الجلسة لتأمل جميع ما سبق ضبطه وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة الساعة ٣١ : ١٠ وفيها حضر المدعي

..... وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة وجرى سؤال المدعى عما ذكره المدعى عليه وكالة في أحد الجلسات بخصوص الشاليه رقم ٦ وأن الشاليه لم يسلم للمستأجر من بداية العقد لذلك فقد جرى حساب الأجرة لتكون تسعة وثلاثون الف وخمسمائة ريال فقال المدعى هذا الكلام غير صحيح فالعقد يثبت أن استلام المستأجر للشاليه كان في نفس تاريخ العقد (اعتباراً من جاهزيته للاستخدام) وسوف أحضر ما يثبت ذلك ثم جرى سؤال المدعى عما جاء في مذكرة المدعى عليه وكالة المؤرخة في ٢٧ / ١١ / ١٤٣ هـ في الفقرة السابعة والمتضمنة أن الشركة تطالبه بمبلغ مائة وستة وثلاثون ألف وثمانمائة وريالان واثان وستون هلله فقال أقرب بأن في ذمتي للشركة المدعى عليها مبلغ خمسون ألف ريال وهذا المبلغ يشمل جميع تكاليف الكهرباء والماء و المفقودات والنواقص وبينتي على ذلك المخالصة الموقعة من رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب والتي تثبت أن في ذمتي مبلغ خمسون ألف ريال فقط وهناك مخالصة أخرى موقعة من رئيس مجلس الإدارة تتضمن تفصيل المبلغ المذكور في المخالصة الأولى أقدمها لفضيلتكم وقد جرى الإطلاع منا على المخالصتين فوجدت الأولى محررة على مطبوعات الشركة برقم ٩٩ / ٩٩ في ٠١ / ١١ / ١٤١٩ هـ الموافق ١٧ / ٠٢ / ١٩٩٩ م وعنوانها مخالصة نهائية ونصها كالتالي ((إشارة إلى العقد بين الطرفين ١ - الشركة (طرف أول) ٢ - والأستاذ / (طرف ثاني) لاستثمار شاليهات ... وحيث انتهى العقد بتاريخ ١ / أكتوبر / ١٩٩٨ م وحيث هناك مبالغ مطلوبة للشركة لم يتم تسديدها من قبل الأستاذ فقد تم

الاتفاق بتاريخه على عمل هذه المخالصة النهائية والتي يقوم بموجبها الأستاذ بدفع مبلغ (٥٠,٠٠٠ ريال) خمسون الف ريال وفعلاً قام المذكور بتسديد هذا المبلغ بموجب الشيك رقم (بدون) وتاريخ (بدون) مسحوب على البنك (بدون) وبذلك لم يعد لأي من الطرفين الحق في مطالبة الطرف الآخر حاضراً أو مستقبلاً بأي مبالغ أخرى ويعتبر هذا المبلغ بمثابة مخالصة نهائية بين الطرفين المذكورين فيما يخص العقد المذكور أعلاه)) أه..... رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب توقيعه وختم الشركة و..... مستثمر الشاليهات بدون توقيع كما جرى الإطلاع منا على المخالصة الثانية فوجدتها محررة على مطبوعات الشركة برقم ٩٩/٩٩ في ٠١/١١/١٩٩٤هـ الموافق ١٧/٠٢/١٩٩٩م وعنوانها مخالصة نهائية ونصها كالتالي ((إشارة إلى العقد بين الطرفين ١ - الشركة (طرف أول) ٢ - والأستاذ / (طرف ثاني) لاستثمار شاليهات وحيث انتهى العقد بتاريخ ١/ أكتوبر / ١٩٩٨م وحيث هناك مبالغ مطلوبة للشركة لم يتم تسديدها من قبل الأستاذ فقد تم الاتفاق بتاريخه على عمل هذه المخالصة النهائية والتي يقوم بموجبها الأستاذ بدفع مبلغ (٥٠,٠٠٠ ريال) خمسون ألف ريال : ١ - (١٥,٩٠٠ ريال) قيمة المفقودات ٢ - (١٤٢٠ ريال) الصيانة ٣ - (٨١٢ ريال) إصلاح الأسرة ٤ - (٢٢,٥١٣ ريال) استهلاك الكهرباء ٥ - (٩٣٥٥ ريال) استهلاك الماء وفعلاً قام المذكور بتسديد هذا المبلغ بموجب الشيك رقم (بدون) وتاريخ (بدون) مسحوب على البنك (بدون) وبذلك لم يعد لأي من الطرفين

الحق في مطالبة الطرف الآخر حاضراً أو مستقبلاً بأي مبالغ أخرى ويعتبر هذا المبلغ بمثابة مخالصة نهائية بين الطرفين المذكورين فيما يخص العقد المذكور أعلاه ((أ.هـ رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب توقيعه و مستثمر الشاليهات بدون توقيع ثم جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن البيان المقدم من قبل المدعى بخصوص التجهيزات الإضافية والتي يطالب بها الشركة المدعى عليها بمبلغ ستة عشر ألفاً وثلاثمائة وتسعة وتسعون ريال كما جرى سؤاله عن المبلغ الذي أقرب به المدعى وقدره خمسون ألف ريال لصالح الشركة المدعى عليها فقال اطلب إمهالي للإعداد الجواب وقد جرى تسليمه صور من البيان المتضمن التجهيزات الإضافية والمخالصتان المقدمتان من المدعى ثم قال المدعى عليه وكالة اطلب قبل رفع الجلسة توجيه سؤال للمدعى هل المخالصة التي قدمها في هذه الجلسة لا يقر فيها إلا بلزوم ذمته مبلغ الخمسون ألف ريال مع أن الصياغ يثبت من أوله إلى آخره أنه ليس له حق وتعتبر منهية للمطالبة حاضراً ومستقبلاً بين الطرفين فجرى توجيه ذلك للمدعى فقال أن الشركة هي من أعدت المخالصة وعلى مطبوعاتهم وكان صياغتها لصالحهم وتم توقيعهم عليها وأنا فعلاً أقرب بالخمسين ألف ريال وهي في ذمتي وأنا لم أوقع هذه المخالصة والسبب إنكارهم وبخسهم لحقوقي وقد أعدو المخالصة وأنا معهم في الشركة فقالوا لي وقع ولكني رفضت لأنهم أنكروا حقوقى وأخذت صورة من المخالصة الأولى والثانية وغادرت الشركة علماً بأن التفصيل المذكور في المخالصة الثانية أنا من طلبت إضافته في المخالصة حتى نعرف تفصيل جميع

المطلوب مني وعند هذا الموضوع رفعت الجلسة مع إفهام المدعى عليه وكالة بإحضار المطلوب منه وفي يوم جلسة أخرى وفيها حضر المدعى وحضر لحضوره الوكيل الشرعي عن الشركة للترفيه وبسؤال المدعى عليه وكالة عن جوابه على ما ورد في الجلسة السابقة فقدم مذكرة من ثلاث صفحات محرره على مطبوعات شركة و..... محامون ومستشارون مؤرخه في ٣/٦/٤٣٣هـ ونصها كالتالي (جواباً على ما دار في جلسة الثلاثاء ٢٧/٤/٤٣٣هـ وما تم ضبطه أود أن أبين لفضيلتكم ما يلي: أولاً: بيان التجهيزات الإضافية المقدم من المدعى ١- ورد في مقدمة البيان (إشارة إلى العقد وقد أقر السيد بتحمل كافة النواقص وبيانها)، وبالتالي فإن هذا البيان يتحدث عن نواقص التزم المدعى باستكمالها ٢- الصفحة الثانية من البيان تم إدراجها ضمن البيان وليست من ضمنه في الأصل وهذا واضح من اختلاف الخط وطريقة الحقول ٣- الصفحة الثالثة من البيان تضمنت ملاحظات إضافية بنواقص يجب استكمالها من المدعى وهذا منصوص عليه، وبالتالي فإن هذا البيان يتحدث عن نواقص على المدعى فقط ٤- الفواتير التي أرفقها المدعى تضمنت مشتريات لا علاقة لها بالشاليهات كالأدوات والأجهزة الأساسية مطلقاً (سياكل، أحذية ترحلق، آلة حاسبة، طاولة تنس ومستلزماتها، حامل ملفات، ملفات علاقي، موقد طبخ أمريكي لزوم موظفي المدعى... الخ) ٥- التجهيزات التي يطالب بها المدعى مكتوبة في البيان بخط اليد، كما أن أقيامهما مبالغ فيها (سلطانية صغيرة بخمسة عشر ريال) ٦- هذا البيان المقدم من

المدعي لا يظهر فيه توقيع أي من الطرفين كما أنه صورة وليس أصل ولا يوجد ما يفيد باستلام موكلتي لما يدعي به المدعي. ٧- المدعي كما هو معروف يعمل في نشاط الشقق المفروشة وقد تكون هذه المشتريات تخص تلك الأنشطة. ٨- الأصل أن المدعي ملتزم باستكمال نواقص بموجب محضر استلام الشاليهات المؤرخ في ١٧/١٠/١٩٩٨م، حيث ورد فيه (هذا وقد تم الجرد بالفعل خلال اليومين المشار إليهما أعلاه وتبينت بعض النواقص والمفقودات من تجهيزات الشاليهات وقد تم إدراجها بالبيانات المرفقة) لم أرفق صورة المحضر منعاً لتكرار المرفقات. ٩- محضر الاجتماع الموقع بتاريخ ٢٦/٨/١٩٩٨م (المرفق رقم ١) الموقع من المدعي نص صراحة على موافقة المدعي تسليم الشاليهات ولم يذكر أن له أي مستحقات أو خلافه. ثانياً: المخالستان النهائيتان المقدمة من المدعي في الجلسة السابقة. ١- أقر المدعي بأنه مدين لموكلتي بمبلغ خمسين ألف ريال بموجب هاتين المخالستين. ٢- ذكر المدعي أنه كان موجوداً عند إعداد المخالصة الأولى في مقر موكلتي وأنه لم يوقع عليها كونها لم تتضمن حقوقه، ثم أقر بأنه تسلمها وغادر الشركة ثم عاد وطلب من موكلتي إضافة التفصيل الوارد في المخالصة الثانية، ومع ذلك لم يطلب إدراج حقوقه التي يزعم، والقاعدة الفقهية تقول (أن السكوت عن البيان في معرض الحاجة لبيان بيان) فكونه تسلم المخالصة الأولى وطلب صياغة أخرى بالتفصيل الذي نص عليه دون أن يذكر حقوقه التي يزعم فهذا يدل على عدم صحة قوله وأن الحقيقة أن لا حقوق له. ٣- يؤكد ذلك ما أقر به المدعي في خطابه المؤرخين في ١/١٢/١٩٩٨ والثاني في ٣٠/١٢/١٩٩٨ حيث أن التفصيل

في المخالصة الثانية يطابق ما أقر به في خطابه المؤرخ في ١٩٩٨/١٢/٣٠م من أنه ليس له حقوق كما يزعم ٤- زعم المدعي بأن الخطابان أعلاه كان يقصد منهما إنهاء موضوع الكهرباء فقط، وجاءت المخالستان بعد شهرين ونصف من الخطابين ومع ذلك لم يطلب من موكلتي ذكر حقوقه المزعومة في الوقت الذي أصر على ذكر تفصيل مستحقات موكلتي بذمته في المخالصة الثانية حسب إقراره ٥- العلاقة بين موكلتي والمدعي محصورة فقط في موضوع الشاليهات ولا توجد أي أعمال بينهما، وحينما يقول بأنه تم حل المواضيع الأخرى كل على حده فإنه يقصد الناشئة عن علاقته مع موكلتي، وهذا الإقرار منه ليس عاماً بل هو مخصص في كل موضوع مع موكلتي ٦- قول المدعي (كل على حده) هو تفصيل وتحديد وليس فيه عموم مطلقاً. فهو يصرح بأن جميع المواضيع الأخرى ما عدا موضوع خطاييه (الكهرباء) تم حلها كل على حده. ٧- إذا كان المدعي يدعي بأن هناك أعمالاً ومواضيع أخرى مع موكلتي خلاف موضوع الشاليهات فعليه إقامة دعوى مستقلة به، أما المواضيع المتعلقة بالشاليهات فقد تم حل كل موضوع منها على حده كما هو إقراره ٨- جميع الخطابات الموجهة من المدعي إلى موكلتي قبل وبعد محضر استلام الشاليهات لا يوجد فيها أي ذكر لما يزعمه من حقوق، أما العبارة التي يتمسك بها المدعي الواردة في محضر استلام الشاليهات ونصها (وعليه فقد استلمت الشركة المستكملة من المستثمر....) فإنها ضده وليست له، فكلمة مستكملة تعني أن هناك نقص تم استكمال بعضه والبعض الآخر لم يستكمل، ويؤكد هذا ما ورد قبل ذلك... وتبينت

بعض النواقص والمفقودات...الخ)، وبعده (...ولم يعد للمستثمر أي علاقة بالشاليهات ما عدا النواقص والمفقودات من التجهيزات... الخ) ٩- جميع ما ذكرته في هذه المذكرة وما سبق ذكرته من أدلة وقرائن يؤكد أن المدعي سلم الشاليهات وليس له أي مطالبات سواء في محضر تسليم الشاليهات أو المحضر المرفق رقم (١) وما أورده من دفع هو غير صحيح. لما تقدم وما سبق إيرادها في مذكراتي السابقة فإن موكلي تطلب من فضيلتكم: ١- الحكم برد دعوى المدعي لعدم صحتها. ٢- الحكم بإلزامه بدفع ما بذمته لموكلي وهي مبلغ ١٢٦,٨٠٢,٦٢ (مائة وستة وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريالان. ٣- الحكم بإلزامه بدفع أجره المحاماة وقدرها ١٢٠,٠٠٠ (مائة وعشرون ألف ريال). وفق الله الجميع للحق والعمل به هذا ما لدي ورفعت الجلسة للرد على المذكرة وفي جلسة أخرى وفيها حضر وحضر لحضوره المدعى عليه وكاله وقد قدم المدعي مذكرته والتي تعذر كتابتها في الجلسة السابقة ونصها كالتالي (إشارة الى مذكرة وكيل الشركة المقدمه لفضيلتكم في جلسه يوم ١٤٣٣/٦/٣ هـ أود ايضاح مايلي:-

أولاً: جاء في المذكرة كلام حول تجهيزات الشاليهات ، وفيه خلط وتداخل بين ما للشركة وما عليها. ولعل معد المذكرة لم يستوعب تفاصيل القضية التي يدافع عنها وكيل الشركة ، فلإيضاح وتبسيط هذه الجزئية اقول : ان تجهيزات الشاليهات هي نوعان:

النوع الاول: أدوات واغراض اشترتها الشركة وأمنتها من حسابها لتجهيز الشاليهات وقمت انا بإستلامها في بداية التعاقد وبعد فسخ العقد من قبل الشركة وتسليمها في نهاية التعاقد تم جرد

تلك التجهيزات فوجد في بعضها نقص وفي البعض الآخر تلف فتم تقدير قيمة الناقص والتآلف منها بمبلغ خمسة عشر ألفاً وتسعمائة ١٥٩٠٠ ريال سجلته في ذمتي لحساب الشركة

النوع الثاني : أدوات ناقصة كانت تحتاج إليها الشاليهات وهي بمثابة استكمال تجهيزات ضروريه لم تقم الشركة أصلاً بتأمينها فقامت بتأمينها من حسابي الخاص بمبلغ إجمالي قدرة ستة عشر ألفاً وثلاثمائة وتسعه وتسعون ١٦٣٩٩ ريال وذلك في الشهور الأولى من العقد وعند تسليم الشاليهات بعد فسخ العقد استلمتها الشركة مني ضمن كامل التجهيزات المنصوص عليها بمحضر تسليم الشاليهات ونصه (وعليه فقد استلمت الشركة الشاليهات بكامل مرافقها وملحقاتها وتجهيزاتها بالإضافة للأغراض والتجهيزات المستكملة من قبل المستثمر) وهي مازالت من ضمن حقوقي التي بذمة الشركة ومما يجب إيضاحه أيضاً ان مسؤولي الشركة هم الذين اعدوا بيانات التجهيزات الناقصة والتجهيزات الزائدة اثناء الجرد فما كان فيها زائدا عما استلمته من الشركة افردوا له في البيان حقلاً خاصاً به ثم طلبوا بعد ذلك مني اسعارها بموجب الفواتير التي تتوفر لدي وما ليست فاتورته عندي رجعوا اليها بملف الشاليهات الذي بحوزتهم واي صنف لم يعثروا له على فاتورة (كالسلطانيه مثلاً) حددوا قيمتها بنفس السعر الذي هم أمنوها به في بداية التجهيز حسب ماورد بخانته وسجلوه. فإن كان وكيل الشركة يرى ان سعر السلطانيه مبالغ فيه فليرجع لبيان موكلته ، أما التشكيك في مصداقية البيانات واختلاف الخط كما يزعم فإنني لا أظنه يجهل الفرق بين صيغة (

وقد اقر السيد /) وصيغة (أقر انا) حيث الاولى وهي الصيغة المكتوبه تؤكد للمطلع على البيانات ان مسئولى الشركه هم من قاموا بإعداد البيانات ، وليس انا. وهم من تجاهل التوقيع عليها اولاً. فإن كان وكيل الشركة لايعترف ببيانات التجهيزات الزائدة اصلاً. فعليه تبعاً لذلك ان لا يطالب بقيمة التجهيزات الناقصة وذلك لعدم التوقيع. ثانياً : ان محضر الاجتماع بتاريخ ٢٦/٨/١٩٩٨م الموقع من الطرفين نص صراحة على أن فسخ العقد تم (بناء على رغبة الشركة) المشروطة (بما تضمنته المراسلات) السابقة لتوقيع المحضر [مرفق رقم ١] ومن ضمن المراسلات ايضاً ١. خطاب عدم الانتفاع بالمأجور نتيجة لوجود عيوب إنشائية ومعمارية في المشروع والمثبتة بتقرير هندسي اعترفت بها الشركة وأكدت خطورتها بخطابها الموجة للمقاول المنفذ للمشروع [مرفق رقم ٢].

٢. خطاباتي المتعدده للشركة بتحميلهم المسئولية كاملة نتيجة لإهمال أعمال الصيانة ، وتجاهل العناية بالزراعة [مرفق رقم ٢] رغم انهم قبضوا اجرتها بشيكات مدفوعه مقدماً عند بداية كل شهر فأنا لا اطالب الشركة باجرة الصيانة لذاتها فقط بل اطالبهم ايضاً بأثر الاهمال والتجاهل اللذين تسببا في خسارتي.

٣. خطاباتي للشركة المطالبة بإنجاز الرصيف البحري [مرفق رقم ٤ ورقم ٥].

٤. خطابي للشركه بطلب الارقام السريه لأجهزة الاتصالات الهاتفية وأجهزة استقبال القنوات الفضائية التي تكثر اعطالها والتي لايمكن اصلاحها إلا بمعرفة الارقام السرية لها والتي هي

بحوزتهم وعند وجود أي عطل يحتاج الامر الى وقت ليس بالقصير للاتصال بالمتعهد ثم الاصلاح.

فضيلة القاضي: إن الشركة أجرتني مرفقاً سياحياً ، وبعدها قبضت وضمنت كامل اجرتة ، عطلت صيانتة ، وأهملت زراعته ، ومنعت عني ارقام تشغيل واصلاح اجهزته لفترات متقطعة [مرفق رقم ١٦].

ثالثاً: أما إشارة وكيل الشركة الى ما جاء بخطابي الموجه للشركة بتاريخ ١٩٩٨/١٢/١م وخطابي المؤرخ في ١٩٩٨/١٢/٣٠م ، فإن سياقهما يؤكد لفضيلتكم أنهما خاصان بمعالجة موضوع التجهيزات الناقصة ، واستهلاك الكهرباء ، ومنعاً للإطالة والتكرار فإنني احيل فضيلتكم مشكوراً الى مذكرتي السابقة المؤرخة في ١٤٣٣/١/٢هـ.

رابعاً: ما يدعيه وكيل الشركة بأن (السكوت عن البيان - بعد اطلاعي على صياغتهم للمخالصة ؟ بيان) فأقول أن الحال وقتها لم يكن سكوتاً بل كان رداً مني للصياغة التي هي لصالح طرف واحد دون اعتبار للطرف الاخر ، وحيث ان الامر بهذا الشكل لا يحتمل. نتيجة جحودهم ونكرانهم لكامل حقوقي حتى ما هو منها ثابت لديهم وقتها فضلت الانسحاب والخروج من الشركة لأنهم وبهذه الصفة التعسفية المماثلة لما سبق لا جدوى من التفاهم معهم او الاذعان لمطالبهم ، والتوسل لهم وعندها فضلت اللجوء للقضاء ولم يكن آنذاك وكيل الشركة حينها حاضراً حتى يصف الموقف بالسكوت او الاذعان وهو يعلم بأن عدم توقيعي على ما يسميه مخالصة إنما هو اعتراض على تجاهلهم حقوقي وانما توقيعهم عليها

هو تحديد وتثبيت لحقوقهم قبلي بخمسين الف ٥٠٠٠٠ ريال وهذا المبلغ هو مجموع ما تم التفاهم حوله ودراسته كل على حده وتم تثبيته سابقاً ببدأً ببدأً ، وبعد ذلك الانكار لحقوقي الثابتة في ذمة الشركة لجأت الى القضاء طالباً انتزاع حقوقي من الشركة وهي محددة كما يلي:

١. مبلغ مليون ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع مقدماً استلمته الشركة مني كإيجار لسنة واحدة وحجبت عني المنفعة.

٢. مبلغ إثنا وعشرون الف وسبعمئة وأربعة وسبعون ٢٢٧٧٤ ريال مدفوع مقدماً أيضاً لكل شهر استلمتها الشركة مني كأجرة صيانه لم تقم بها ، وما زالت تتكرر المسئولية بتحمل اعمال الصيانة.

٣. مبلغ تسعة وتسعون الف وثمانمائه وخمسة عشر ٩٩٨١٥ ريال قيمة مشتريات وإصلاحات ، وحسابات مقيدة في دفاتر الشركة لصالحنا.

٤. مبلغ مليون وثلاثمائة وخمسون الف ١٣٥٠٠٠٠ ريال تعويض جراء فسخ عقد الشاليهات ، وحجب المنفعة المتوخاة من استثمار المشروع للتعويض سنوات المتبقية في العقد بمعدل ربح ١٥٪ من قيمة الايجار..

مبلغ مائتان وأربعون الف ٢٤٠٠٠٠ ريال أجرة وأتعاب وكيل شرعي قام بمتابعة وحضور جلسات هذه القضية لمدة تزيد عن ثلاثة عشر عاماً.

وفقكم الله ، وفهمكم لحكمه ، والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته. أهـ

وبسؤال المدعى عليه وكاله عن جوابه على المذكرة فقال أكتفي بما قدمته سابقا بناء عليه فقد رفعت الجلسة لتأمل جميع ما سبق

وفي جلسة أخرى وفيها حضر المدعى وحضر لحضوره المدعى عليه وكاله وبعد سماع الدعوى والإجابة وجميع ما سبق فقد تقدم المدعى بدعوى للمطالبة بإعادة إيجار السنة الأولى مبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠ ريال، وقيمة الصيانة مبلغ ٢٢٧٧٤ ريال، ومطالبات متفرقة متعلقة بالعقد بقيمة ٩٩٨١٥ ريال، والمطالبة بالتعويض عن الأرباح المتوقعة عن تسع سنوات، وبعد مداوالات متعددة وفي الجلسة المؤرخة في ٢٧/٠٤/١٤٣٣ استند المدعى في إثبات ما في ذمته للشركة المدعى عليها من مبالغ مالية على الوثيقة المحررة بتاريخ ٠١/١١/١٤١٩هـ وعنوانها (مخالصة نهائية)، حيث ورد في المخالصة ما نصه: (فقد تم الاتفاق بتاريخه على عمل هذه المخالصة النهائية والتي يقوم بموجبها / بدفع مبلغ ٥٠٠٠٠ ريال)، كما تضمنت الوثيقة ما نصه: (ويُعتبر هذا المبلغ بمثابة مخالصة بين الطرفين)، ثم في نفس الجلسة ذكر المدعى أنه طلب تعديل ورقة المخالصة لتفصيل ما عليه من أموال، وقد جرى تحريرها بتاريخ ٠١/١١/١٤١٩هـ، وبتأمل ذلك وجدت أن المدعى أخذ من هاتين المخالصتين جزءً وترك جزءً، مع أن مبلغ الخمسين ألف ريال خرج في المخالصتين مخرج الاتفاق ولم يكن إقراراً مجرداً من المدعى أو إقراراً من الشركة المدعى عليها قبل إبرام المخالصة، ومعلوم أن الاتفاق كلُّ لا يتجزأ، إذ كيف يُوافق أحد طرفي النزاع على أخذ ما يريد من المخالصة وترك ما لا يريد، وكيف يستند أحدهما على شيءٍ ويلزم به خصمه ولا يلتزم هو بما فيه إلزام له، ويعضد هذا الاستنتاج انضمام قرينة أخرى وهي خطاب حرره المدعى بتاريخ ١٢/٠٩/١٤١٩هـ المتضمن معالجة

موضوع استهلاك الكهرباء حيث تضمن في آخره ما نصه: (رغبة منا في إنهاء موضوع الكهرباء بغض النظر عن هذه الأخطاء وذلك بغية الوصول إلى حلول مرضية مثلها مثل المواضيع الأخرى التي تم حلها كل على حده)، وقد ورد في المادة ١٥٥ من نظام المرافعات الشرعية: (يجوز للقاضي أن يستنتج قرينة، أو أكثر من وقائع الدعوى، أو مناقشة الخصوم أو الشهود؛ لتكون مُستنداً لحُكمه أو ليُكْمَل بها دليلاً ناقصاً ثبت لديه ليكون بهما معاً اقتناعه بثبوت الحق لإصدار الحُكم)، وهو ما قرره أهل العلم رحمهم الله حيث يقول ابن رجب الحنبلي رحمه الله في جامع العلوم والحكم ص ٣١٦: (وقد كان شريح وإياس بن معاوية يحكمان في الأموال المتنازع فيها بمجرد القرائن الدالة على صدق أحد المتداعيين .. وكان يقضي بنحو ذلك أبو بكر الشامي من الشافعية ورجح قوله ابن عقيل من أصحابنا)، بناء على ما سبق فلم يثبت لديّ أن في ذمة الشركة المدعى عليها حق مالي للمدعي وصرفت النظر عن مطالبته لعدم استحقاقه، وثبت لديّ أن في ذمة المدعي .. مبلغ ٥٠٠٠٠ ريال وألزمته بدفعها حالاً للشركة ..، وبه حكمت، وبعرض ذلك على الطرفين قرر المدعي عليه وكالة قناعته أما المدعي فقرر عدم القناعة وجرى إفهامه أن عليه مراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام نسخة من الحكم ثم تبدأ المدة الاعتراضية وأن عليه تقديم لائحته خلال ثلاثين يوماً فإذا لم يقدم اعتراضه خلال هذه المدة سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢١/١١/١٤٣٣هـ.

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 ٣٤١٤٣٧٨٠٩
 وتاريخ ١٢/٧/١٤٣٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٧٢٤٩٠٦
 وتاريخ ١٧/٧/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي
 بالمحكمة الشيخ د..... المسجل برقم ٣٤١٦٦٩٨ وتاريخ
 ١٩/١/١٤٣٤هـ الخاص بدعوى/..... ضد/الشركة
 في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته
 بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة
 الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، وليبانه
 حرر في ٢٢/٩/١٤٣٤هـ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٧٢٦٠ تاريخه: ١٤٣٤/١/٢٠هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١٨٢٨١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف
 ٣٤٣٥٣١٩٤: تاريخه: ١٤٣٤/٢٢/٦هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد - مطالبه بما تبقى من القيمة الإيجارية - البينة
 شهادة الشاهد واليمين ، غياب المدعى عليه - عدم قبول شهادة
 الشاهد الآخر للمنفعه فيها - الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع
 باقي الأجرة .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١- حديث ابن عباس -رضي الله عنهما- «أن النبي صلى الله عليه
 وسلم قضى بالشاهد واليمين» أخرجه مسلم.
 ٢- المادة (٥/١٧٦) من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منه عمارة
 وسلمه بعض الأجرة ولم يسدد الباقي منها ويطلب إلزام المدعى
 عليه بدفع باقي الأجرة - جرت الكتابة لأمانة المنطقة لإبلاغ
 المدعى عليه فلم ترد الإفادة - سمعت الدعوى وطلبت البينة من
 المدعي فأحضر وثيقة عقد الإيجار - جرى طلب المدعى عليه
 مرة أخرى وإفهامه بأنه إن لم يحضر فسيعد ناكلاً ويجرى عليه
 الوجه الشرعي - وردت إفادة وكيل الإمارة المبنية على إفادة فرع

الخارجية بمنطقة مكة المكرمة بأنه جرى الاتصال عليه وإفادته بمضمون خطاب المحكمة - طلب من المدعي زيادة بينة فأحضر شاهدا فشهد بأنه شاهد المدعى عليه وهو يبحث عن عمارة فدلّه على عمارة المدعي فاستحسنها وأبرم العقد مع المدعي ودفع بعض الأجرة وبقي عليه المبلغ المدعى به وعلم فيما بعد أنه استأجر عمارة أخرى ولم يسلمه أجرة دلّالته حتى الآن - أحضر شاهداً آخر وشهد بأنه عامل في مكتب عقار وأن المدعي والمدعى عليه حضروا لديه في المكتب وطلبا توثيق عقد الإيجار وقد قام بتحرير العقد بيده والمتضمن قيام المدعي بتأجير عمارته على المدعى عليه بمائة وخمسة وخمسين ألف ريال - جرى تعديل الشاهد الثاني - طلب من المدعي اليمين تكملة بينته - عليه ونظرا لشهادة الشاهد الثاني وهي شهادة موصلة للحكم بها ولأنها تعضدت وتقوت بيمين المدعي ولأن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد مع اليمين رواه مسلم عن ابن عباس وأما الشاهد الأول فلم تعتبر شهادته لأنه يجر إلى نفسه نفعاً بهذه الشهادة لكونه سيقتضى أجرة لقاء دلّالته ولأن المدعي حلف اليمين المشروعة في حق الغائب فقد حكمت الدائرة على المدعى عليه أن يسلم للمدعي مائة وخمسة عشر ألفاً وأربعمائة ريال ويعتبر هذا الحكم حضورياً لكونه تبلغ بالحضور سابقاً وسوف يبلغ بنسخة منه لابداء اعتراضه عليه إن رغب ذلك - عادت الإفادة من أمانة المنطقة المبنية على إفادة الخارجية بأن قنصلية أفادت بأن العنوان غير واضح وبعرضه على المدعي قرر بأنه لا يعلم له عنوان آخر وقد سبق وأن قامت القنصلية بتبليغه على ذات العنوان عليه وبناء على المادة ١٧٦/٥ من نظام المرافعات فقد

قررت الدائرة رفع القضية لمحكمة الاستئناف - 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 ٢٢١٨٢٨١ وتاريخ ١٤٢٣/٠١/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٤٤٧٩٢ وتاريخ ١٤٢٣/٠١/٠٨ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه علي ولا من ينوب عنه علما انه سبق منا الكتابة للامارة بخطابنا رقم ٣٣٠٣٥٥/٨٠٣٢ في ١١/١/١٤٢٣ هـ لطلب المدعى عليه ولم يردنا اجابة وفي جلسة أخرى حضر المدعي وانتظر المدعى عليه ولم يحضر وبسؤال المدعي عن دعواه قال ان المدعى عليه استاجر مني العماره الواقعه في ... شارع ... في موسم حج ١٤٣٢ هـ للفترة من ١/١٢/١٤٣٢ هـ وتنتهي في ١٦/١٢/١٤٣٢ هـ بمبلغ وقدره مائه وخمسه خمسون الف واربعمائة ريال سلم منها اربعون الف ريال والتزم بسداد المتبقي في ١/١٢/١٤٣٢ هـ ولم يقم بتسديده حتى الان اطلب الحكم عليه بتسليمي باقي استحقاقي من الاجره وقدره مائه وخمسة عشر الف واربعمائة ريال هذه دعواي ثم ابرز عقد ايجار موسمي على مطبوعات مكتب للعقار ومفاده استئجار المدعى عليه من المدعي العماره الواقعه في ... شارع ... باجرة موسمييه تبدأ من ١/١٢/١٤٣٢ هـ وتنتهي في ١٦/١٢/١٤٣٢ هـ

بمبلغ وقدره مائة وخمسة وخمسون الف واربعمائة ريال ولا يحق للمستاجر استرداد المبلغ المدفوع في حالة عدم استئجاره للعماره تم الاتفاق على نظافة العماره وتامين الماء والكهرباء ووضع مكيفات في الصاله وفرشها وتغطية الصاله الخارجيه وقسمها ووضع ثلاثيات في كل دور واحده وتم استلام عشرة الاف ريال عند توقيع المستاجر كعربون وتم تسليم صاحب العماره مبلغ وقدره عشرون الف ريال تحت حسابه لذا قررت طلب المدعى عليه مرة اخرى وافهامه انه اذا لم يحضر فسيعد ناكلا ويحكم عليه وفي جلسة اخرى حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه فوردنا خطاب وكيل إمارة منطقة مكة المكرمة المساعد للحقوق برقم ٧٢٥٤٧/ح خ في ٢٠/٦/١٤٣٣هـ المتضمن بطيه خطاب مدير عام فرع وزارة الخارجية بمنطقة مكة المكرمة رقم ١٣٩٢١/٢/٢/٢١ في ٢٦/٥/١٤٣٣هـ ومشفوعاته المتضمن انه تم الاتصال بالمذكور وإبلاغه بالموعد المشار إليه وإفهامه مضمون خطابكم أ.هـ ثم سألت المدعى هل لديه زيادة بينة على دعواه فقال لدي شهود وهو المكتب الذي حرر بيننا عقد الإجارة ولا تحضرني أسماهم وسوف احضرهم بالجلسة القادمة وفي جلسة أخرى حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه وأحضر الأول معه سعودي بالسجل المدني رقم فشهد بقوله أنني قابلت شخصا إماراتيا يدعى ... أبدى رغبته في استئجار عقار في مكة لموسم حج عام ١٤٣٢هـ فعرضت له العقار العائد ل..... وهو عمارة في ... بشارع ... واطلع عليه وأبدى رضاه به واتفق مع مالكه على استئجاره بمائة وخمسة وخمسين ألفا وأربعمائة ريال وأبرموا العقد بينهم وسلم ... دفعتين من المبلغ وبقي له مائة وخمسة

عشر ألفا وأربعمائة ريال فطلبنا منه أن يسلم المبلغ فأبدى استعداده ولا يزال يماطل حتى حضر الحج ثم علمت من بعض الناس أنه استأجر فندقا آخر ثم اتصلت به وطلبت منه أن يسلم للمالك استحقاقه ونصلح بينهم ليتنازل له عن بعض الشيء فكان بيدي استعداده لكن بلا فائده ولم يسلمني دلالة حتى الان هكذا شهد كما أحضر سوداني بالإقامة رقم فشهد بقوله إنني أعمل في مكتب للعقارات ... وقد حضر لي هذا الشخص يعني المدعي مع آخر إماراتي وطلبوا مني تحرير عقد إجارة بينهم أجر هذا الحاضر للأماراتي عقاره الواقع ... حي ... لموسم حج ١٤٢٢ هـ بأجرة قدرها مائة وخمسة وخمسون ألفا وزيادة لا أذكرها فحررت لهم العقد وكتبته بيدي هكذا شهد وهو من مواليد عام ١٩٦٢/١/١م ويسكن في ... وليس بينه وبين المدعي ما يمنع قبول شهادته حسب إفادته ثم سألت المدعي هل لديه زيادة بينه فقال ليس لدي سوى هذين الشاهدين هكذا قرر فطلبت منه تزكية الشاهد الثاني فاستعد بذلك وفي جلسة أخرى حضر المدعي سوداني الجنسية بموجب الإقامة رقم وسوداني الجنسية بموجب الإقامة رقم فشهدا بعدالة الشاهد ثم افهمت المدعي أنه إن رغب أن يحكم له فعليه أن يحلف اليمين المقوية لشاهده مع اليمين أنه لم يصله سوى أربعين ألف ريال فاستعد بها وحلف قائلًا واللَّهُ العظيم الذي لا إله إلا هو أنني أجرت المدعى عليه عمارتي الواقعة في ... بمائة وخمسة وخمسين ألف وأربعمائة ريال وأنه لم يسددني منها سوى أربعين ألف ريال وبقي لي مائة وخمسة عشر

ألفا وأربعمائة ريال لا زالت في ذمته حتى الآن هكذا حلف وبعد النظر في الدعوى ونظرا لشهادة الشاهد الثاني وهي شهادة موصلة للحكم بها ولأنها تعضدت وتقوت بيمين المدعي ولأن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد مع اليمين رواه مسلم عن ابن عباس وأما الشاهد الأول فلم أعتبر شهادته لأنه يجر إلى نفسه نفعاً بهذه الشهادة لكونه سيتقاضى أجره لقاء دلالته ولأن المدعي حلف يمين الاستظهار المشروعة في حق الغائب فقد حكمت على المدعى عليه أن يسلم للمدعي مائة وخمسة عشر ألفاً وأربعمائة ريال ويعتبر هذا الحكم حضورياً لكونه تبلغ بالحضور سابقاً وسوف يبلغ بنسخة منه لبدء اعتراضه عليه إن رغب ذلك ويفهم بمدة الاعتراض مع نسخة الحكم . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٣/١/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد حضر المدعي وقد جرى اصدار صك الحكم رقم ٣٤١٧٢٦٠ في ٢٠/١/١٤٣٤هـ وجرت الكتابه منا الى اماره المنطقه لتبليغ المدعى عليه بصورة الحكم بخطابنا رقم ٦٧٠٦٧٠٢٤٢٥٧ في ٢/٢/١٤٣٤هـ ثم انه وردنا خطابهم رقم ٨٠٤٨٤/ح خ في ٢٣/٧/١٤٣٤هـ مفاده انه وردهم خطاب طرف وزارة الخارجيه بمكه رقم ٣٥١٠٤ في ٢٧/٦/١٤٣٤هـ المبني على مذكرة القنصلية العامد لدولة الامارات العربية المتحده بجده برقم ٩٣٤/٢٦/٤/٦ في ١٨/٦/١٤٣٤هـ المتضمن عدم وضوح عنوان المدعى عليه ا هـ وبعرض ذلك على المدعي قال لا اعرف للمدعى عليه غير هذا العنوان ثم انه سبق تبليغ المدعى عليه بالعنوان نفسه فكيف تدعي القنصلية الان ان العنوان غير واضح هكذا قرر وعليه وبناء على المادة ٥/١٧٦

من نظام المرافعات الشرعيه فقد قررت رفع هذا الحكم بمعاملته الى محكمة الاستئناف لتدقيق الحكم وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/٣٠ هـ الحمد لله وحده وبعد فقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٣٤٤٧٩٢ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٢١ هـ وبرفقته قرار ملاحظة برقم ٣٤٢٩٧٧٦٦ في ١٤٣٤/٨/١٥ هـ المتضمن أنه بدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لتدوين هوية المدعى عليه وعليه أوجب أصحاب الفضيلة وفقهم الله تعالى لما يحبه ويرضاه بأن رقم هوية المدعى عليه المدون على عقد الإجارة هو وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٩/٠٧ هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بموجب خطابهم رقم ٣٣٤٤٧٩٢ في ١٤٣٤/١١/١٢ هـ ارفق بها القرار رقم ٣٤٣٥٣١٩٤ في ١٤٣٤/١١/٦ هـ المدون على ظهر الصك المتضمن الموافقة على الحكم وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١١/٢٥ 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 ٣٣٤٤٧٩٢ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٨ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤١٧٢٦٠ وتاريخ ١٤٣٤/١/٢٠ هـ والمتضمن دعوى/

..... ضد /..... والمحكوم فيه بما دون باطنه
وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم بعد
الإجراء الأخير والله الموفق. وصى الله على نبينا محمد وعلى آله
وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٣٥٣١٧١ تاريخه: ١٤٣٤/٣/١هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٤٦٧٣٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٦٣٩٦٣ تاريخه: ١٤٣٤/٣/١٦هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إجارة مع وعد بالتمليك - مطالبة بأجرة سيارة - عدم استلام المستأجر السيارة بعد إصلاحها خلال مدة العقد - عدم ثبوت التبليغ الرسمي للمستأجر - تفريط الشركة في استعمال حقها في المطالبة أو الفسخ بتأخرها مع بقاء السيارة لديها استنادا على العرف اعمالا للقاعدة الفقهية «العادة محكمة» صرف النظر عن المطالبة بالأجرة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

القاعدة الفقهية «العادة محكمة».

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

تقدمت الشركة المدعية بدعوى ضد المدعى عليه بأنها أجرت على المدعى عليه سيارة مع وعد بالتمليك وأنه استلم السيارة وقد أدخلت السيارة الصيانة بعدما حصل لها حادث سير إلا أنه رفض استلامها بعد إصلاحها وتطالبه بدفع الأجرة الماضية - جرى تبليغ المدعى عليه لشخصه بالحضور إلا أنه لم يحضر - بطلب البينة أبرز وثيقة عقد الأجرة فظهر بأن التوقيع الذي عليه مقارب لتوقيع المدعى عليه بورقة التبليغ - جرى سؤال وكيل الشركة المدعية

عن سبب تأخرها في إقامة الدعوى وهل سبق أن جرى ابلاغ المدعى عليه باستلام السيارة بشكل رسمي فأجاب وكيل الشركة بأن سبب التأخر قلة الوكلاء وعدم متابعة المدعى عليه وأن تبليغه كان هاتفياً وليس لديه بينة على ذلك - فبناء على ما تقدم وبما أن المدعي وكالة قرر أن المدعى عليه سدد مبلغاً قدره سبعة آلاف وخمسمائة وخمسون ريالاً وبما أن أجرة السيارة المستلمة اعتباراً من تاريخ ٢٠١٠/٥/٩م حتى تاريخ استلام السيارة من قبل الشركة المدعية بعد خصم المبلغ المستلم من قبل المدعي بلغ ألف ومائة وثلاث ريالاً وثلاث وثمانين هللة وبما أن وكيل الشركة المدعية قرر استلام السيارة بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦م وأن السيارة بقيت لدى الشركة المدعية حتى إقامة هذه الدعوى دون إبلاغ المدعى عليه باستلام السيارة عن طريق الجهات الرسمية المتعارف عليها وأن سبب ذلك قلة الوكلاء وضعف المتابعة وبما أن الأجرة إنما تستحق عند انتفاع المستأجر بالعين وتسليمها له بالطرق المتعارف عليها والمثبتة للحق وبما أن الشركة هي من فرطت في حقها بعدم اتخاذها الإجراءات الرسمية المتعارف عليها بين الشركات في مثل هذه الحالات مما يدل على تفريطها في حقها وتنازلها عن الأجرة إذ لا يسوغ أن تبقى العين المؤجرة طيلة هذه المدة الطويلة دون إقامة دعوى لدى المحاكم أو إبلاغ الشرط بذلك ونحو ذلك من الإجراءات وإثبات ذلك بصفة رسمية كما أن من المتعارف عليه بين شركات التأجير سحب السيارة عند التأخر عن السداد أو المطالبة لدى المحاكم بالأجرة عند التأخر ولا شك أن العرف معتبر في مثل ذلك ولا عبرة بما ذكره المدعي وكالة من عدم إرتباط مركز الصيانة

بمؤكلته لأنها مرتبطة مع الشركة المدعية بعقود صيانة للسيارات العائدة لها كما أن المالك للشركتين جهة واحدة والشركة مفرطة بعدم المطالبة ولم تستعمل حقها في فسخ العقد في حينه خصوصا مع علمها بعدم استلام المدعى عليه للسيارة ولجميع ما تقدم فقد ألزمت الدائرة المدعى عليه بأن يدفع للشركة المدعية مبلغا وقدره ألف ومائة وثلاث ريالاً وثلاث وثمانون هللة وأخلت سبيل المدعى عليه فيما سوى ذلك وبذلك حكمت وهذا الحكم حضوري في حق المدعى عليه استنادا على الفقرة الأولى من اللائحة التنفيذية للمادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية - بعرض الحكم على المدعى وكالة الحاضر قرر عدم قناعته بالحكم وأفهم بالتعليمات - عادت القضية من محكمة الاستئناف لتوضيح حال العقد من حيث الصحة وعدمه وهل هو باق أم فسخ فأجابت الدائرة بأن الصحيح من أقوال أهل العلم بأن العقد صحيح وملزم وقد انفسخ بناء على ما ذكر في تسييب الحكم - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٢٦٤٨٥٥ وتاريخ ١٤٣٣/٠١/٢٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦٩٠٨٢ وتاريخ ١٤٣٣/٠١/٢٥ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/٠٤/١٤ هـ افتتحت الجلسة الأولى الساعة التاسعة للنظر في دعوى ضد

..... وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن الذي وكل بصفته وكيلًا عن بصفته مديرًا للشركة بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل شمال جدة برقم ٢٢٦٢٣ في ١٢/٠٢/١٤٣٣ هـ ومخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وإقامة الدعاوى ولم يحضر المدعى عليه رغم تبليغه بالموعد لشخصه بموجب ورقة التبليغ المتضمنة تبلغ المدعى عليه بموعد الجلسة هذا اليوم الساعة التاسعة للنظر في الدعوى المقامة ضده من قبل الشركة بشأن مبلغ مالي وموقع على ورقة التبليغ من قبل المدعى عليه ولذلك وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية المعتمد بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٢١ هـ ولأئحتها التنفيذية فقد قررت سماع الدعوى وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قال إنني ادعي على الغائب عن مجلس القضاء سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم حيث إنه استأجر المدعى عليه من موكلي الشركة سيارة ... أنتاج ... لمدة قدرها ثمانية و أربعون شهراً بنظام التأجير المنتهي بالتمليك بأجرة شهرية قدرها ألف وثمانمائة وخمسة وتسعون ريالاً واستلم السيارة بتاريخ ٠٩/٠٥/٢٠١٠م ويحل أول قسط بتاريخ ٠١/٠٦/٢٠١٠م بدون مقدم وقد وقع حادث للسيارة بتاريخ ٢٦/٠٨/٢٠١٠م وقد دخلت السيارة للصيانة بشركة بتاريخ ٢٦/٠٨/٢٠١٠م وانتهى الإصلاح بتاريخ ٢٦/٠٩/٢٠١٠م ورفض استلامها مرة أخرى لهذا نطلب بأجرة المدة الماضية البالغ قدرها عشرون ألفاً وثمانمائة و

خمسة وسبعون ريالاً هذه دعواي وبطلب البينة من المدعي وكالة قال أنا مستعد بإحضارها في الجلسة القادمة ولذا جرى رفع الجلسة وحدد الموعد القادم يوم الأربعاء ١٤٣٣/٠٥/٠٥ هـ وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/٠٥/٠٥ هـ حضر المدعي وكالة يحمل السجل المدني رقم ١١٢٦٥٥٦١٨٠ بصفته وكيلًا عن والذي وكل بصفته وكيلًا عن بصفته مدير بموجب الوكالة رقم ٦١٧٢٥ في ١٤٣٢/٧/٥ هـ جلد ١٠٨٠٩ الصادرة من كتابة العدل الثانية في شمال محافظة جدة والتي تخوله حق المدافعة والمرافعة وطلب اليمين وقبول الأحكام الخ ولم يحضر المدعى عليه لعدم تبلغه بالموعد وبسؤال المدعي وكالة عن البينة التي وعد بإحضارها الوكيل السابق أبرز عقد الايجار رقم ١٢٢٢٧٤ على مطبوعات وبالاطلاع عليه وجدته يتضمن أنه بتاريخ ١٤٣١/٦/٢٩ هـ الموافق ٢٠١٠/٥/٩ تم التعاقد بين الشركة المدعية و..... سجل مدني على أن يستأجر الطرف الثاني سيارة ... صنع رقم اللوحة رقم الهيكل بأجرة إجمالية قدرها تسعون ألفًا وتسعمائة وستون ريالًا تسدد على أجرة شهرية تبدأ من ٢٠١٠/٦/١ م وتنتهي في ٢٠١٤/٥/٣١ م مقدار الأجرة الشهرية ألف وثمانمائة وخمسة وتسعون ريالًا وتم دفع مبلغا قدره ألف وثلثمائة ريال رسوم إدارية وموقع على العقد من قبل وبعد ذلك جرى مضاهات توقيع المدعى عليه في العقد مع ورقة التبليغ فوجدته متطابقا وبسؤال المدعي وكالة هل سدد المدعى عليه أي مبلغ للأجرة الماضية فأجاب قائلًا لقد سدد مبلغا قدره سبعة آلاف وخمسمائة

وخمسون ريالاً فقط هكذا قرر ونظراً لعدم وجود حق الإقرار في وكالة المدعى وكالة الحاضر أفهمته بتعديل الوكالة أو حضور وكيل آخر له حق الإقرار ولانتهاء وقت الجلسة جرى رفعها وتم إغلاق الجلسة الساعة العاشرة والنصف وتم تحديد موعد قادم يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٦/٣هـ وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٠٦/٠٣هـ حضر وكيل المدعى الحاضر سابقاً ولم يحضر المدعى عليه لعدم تبليغه بالموعد حيث أفاد المدعى وكالة بأن المدعى عليه رفض استلام ورقة التبليغ منه بعد ذلك جرى سؤال المدعى وكالة عن تعديل الوكالة فقال لم أستطع تعديلها وسيحضر وكيل آخر في جلسة قادمة بإذن الله هكذا أجاب وبسؤاله عن سبب التأخر في تقديم الدعوى وهل سبق أن تم إبلاغ المدعى عليه لاستلام السيارة بشكل رسمي أجاب قائلاً سبب التأخر قلة الوكلاء وعدم متابعة المدعى عليه وأما إبلاغ المدعى عليه فسأرجع لموكلتي للاطلاع على الأوراق هكذا ذكر ولذا جرى رفع الجلسة وحدد الموعد القادم يوم الأربعاء ١٤٣٣/٧/٢هـ وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٣/٠٧/٠٢هـ حضر سجل مدني بصفته وكيلاً عن والذي وكل بصفته وكيلاً عن بصفته مدير بموجب الوكالة رقم ١٠٤١٧٠ في ١٤٣٢/١٢/٣هـ جلد ١١٢٣٤ الصادرة من كتابة العدل الثانية في شمال محافظة جدة والتي تخوله حق المدافعة والمرافعة وطلب اليمين وقبول الأحكام والإقرار والصلح إلخ ولم يحضر المدعى عليه حيث لم أجد في المعاملة ما يفيد تبليغه بالموعد وبعرض مذكره الوكيل السابق على المدعى وكالة قرر أن المبالغ المسددة من قبل

المدعى عليه مبلغا قدره سبعة آلاف وخمسمائة وخمسون ريالاً فقط وأما تبليغ المدعى عليه باستلام السيارة فكان عن طريق الهاتف هكذا قرر وبسؤال المدعى وكالة ألدك زيادة أقوال فقال ليس لدي سوى ماتم ذكره هكذا ذكر ولحاجة الدعوى لمزيد تأمل جرى رفع الجلسة وحدد الموعد القادم يوم الأربعاء ١٦/٧/١٤٣٣هـ وفي يوم الأربعاء الموافق ١٦/٧/١٤٣٣هـ حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه لعدم تبليغه بالموعد وبسؤال المدعى وكالة الحاضر عن وثيقة ملكية السيارة للشركة المدعية وعن أجره المدة من تاريخ استلام السيارة حتى تاريخ ابتداء أول قسط فأجاب قائلاً مستعد بإحضار وثيقة ملكية السيارة في الجلسة القادمة وأما السؤال الثاني فإن الأجرة تعتبر من تاريخ استلام السيارة وأول قسط يحل بالتاريخ المذكور هكذا ذكر ولانتهاء وقت الجلسة جرى رفعها وحدد الموعد القادم يوم الثلاثاء ٢٢/٧/١٤٣٣هـ وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٢/٧/١٤٣٣هـ حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه لعدم تبليغه بالموعد وبسؤال المدعى وكالة عن ملكية السيارة أجاب قائلاً السيارة تم نقل ملكيتها بتاريخ ١/١١/٢٠١١م تقريباً وأرفق لفضيلتكم صورة من رخصة السير كما أضاف قائلاً السيارة كانت لدى مركز الصيانة التابع ل..... وتم استلام السيارة من مركز الصيانة بتاريخ ١/٩/٢٠١١م حيث أن مركز الصيانة له صفة مستقلة وجميعها ملك ل..... هكذا أجاب وأبرز صورة رخصة سير تتضمن أن المالك للسيارة ... رقم اللوحة هو الشركة وتاريخ انتهاء الرخصة ٢٥/٥/١٤٣٤هـ فبناء على ما تقدم

وبما أن المدعى وكالة قرر أن المدعى عليه سدد مبلغا قدره سبعة آلاف وخمسمائة وخمسون ريالاً وبما أن أجرة السيارة المستلمة اعتباراً من تاريخ ٢٠١٠/٥/٩م حتى تاريخ استلام السيارة من قبل الشركة المدعية بعد خصم المبلغ المستلم من قبل المدعى بلغ قدره ألف ومائة وثلاث ريالات وثمانون هللة وبما أن وكيل الشركة المدعية قرر استلام السيارة بتاريخ ٢٠١٠/٨/٢٦م وأن السيارة بقيت لدى الشركة المدعية حتى إقامة هذه الدعوى دون إبلاغ المدعى عليه باستلام السيارة عن طريق الجهات الرسمية المتعارف عليها وأن سبب ذلك قلة الوكلاء وضعف المتابعة وبما أن الأجرة إنما تستحق عند انتفاع المستأجر بالعين وتسليمها له بالطرق المتعارف عليها والمثبتة للحق وبما أن الشركة هي من فرطت في حقها بعدم اتخاذها الإجراءات الرسمية المتعارف عليها بين الشركات في مثل هذه الحالات مما يدل على تفريطها في حقها وتنازلها عن الأجرة إذ لا يسوغ أن تبقى العين المؤجرة طيلة هذه المدة الطويلة دون إقامة دعوى لدى المحاكم أو إبلاغ الشرط بذلك ونحو ذلك من الإجراءات وإثبات ذلك بصفة رسمية كما أن من المتعارف عليه بين شركات التأجير سحب السيارة عند التأخر عن السداد أو المطالبة لدى المحاكم بالأجرة عند التأخر ولا شك أن العرف معتبر في مثل ذلك ولا عبرة بما ذكره المدعى وكالة من عدم إرتباط مركز الصيانة بموكلته لأنها مرتبطة مع الشركة المدعية بعقود صيانة للسيارات العائدة لها كما أن المالك للشركتين جهة واحدة والشركة مفطرة بعدم المطالبة وخصوصاً مع علمها بعدم استلام المدعى عليه للسيارة ولجميع ماتقدم فقد ألزمت المدعى عليه بأن يدفع للشركة المدعية

مبلغاً قدره ألف ومائة وثلاث ريالاً وثلاث وثمانون هللاً وأخليت سبيل المدعى عليه فيما سوى ذلك وبذلك حكمت وهذا الحكم حضوري في حق المدعى عليه استناداً على الفقرة الأولى من اللائحة التنفيذية للمادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ويعرض الحكم على المدعي وكالة الحاضر قرر عدم قناعته بالحكم واستعد بتقديم لائحة اعتراضية وأفهم بأنه له مدة قدرها ثلاثون يوم لتقديم اعتراضه اعتباراً من تاريخ استلام صورة من نسخة الحكم وإذا مضت المدة المحددة للاعتراض ولم يقدم لائحته فيها سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وحدد موعد تسليم صورة نسخة الحكم يوم الأربعاء ٢٣/٧/١٤٣٣هـ الساعة التاسعة صباحاً وسيتم إبلاغ المدعى عليه بالحكم بالطرق المتبعة لتقرير قناعته أو إعتراضه وتم إقفال الجلسة الساعة الواحدة والربع وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٢/٧/١٤٣٣هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢٤٦٧٣٨ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٠٨٤٧ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٣/٧/١٤٣٣هـ حيث تم إصدار الصك برقم ٣٣٣٥٢١٧١ في ٢٢/٧/١٤٣٣هـ وقد انتهى عمل هذا اليوم ولم يحضر المدعي وكالة لاستلام نسخة الحكم وحتى لا يخفى جرى بيانه علماً أن النظام لم يسمح بفتح جلسة أخرى لضبط صدور الصك في نفس يوم الحكم وبالله التوفيق وفي يوم الإثنين

الموافق ٠٥/٠٨/١٤٣٣ هـ حضر المدعى عليه سعودي بموجب سجل مدني رقم وبعرض الحكم عليه قرر قناعته به وبالله التوفيق وفي يوم الأحد الموافق ٢٥/٠٨/١٤٣٣ هـ حيث أن وكيل الشركة المدعية لم يحضر لاستلام الصك وقدم الوارد مدعيا وكالته عن الشركة المدعية دون إرفاق ما يثبت ذلك لائحة اعتراضية من ٣ أوراق دون مرفقات قيدت لدى المحكمة برقم ٣٣١٥٩٠٦٧ في ٢٤/٨/١٤٣٣ هـ وبالاطلاع عليها لم أجد فيها ما يؤثر على ما حكمت به كما أوجب على ما تضمنته الفقرة الأولى من عدم تدوين العقد والأجرة الكاملة فغير صحيح كما هو موضح في الصك وأما ما جاء في الفقرة الثانية من القياس على سفر المستأجر فلا يسلم لأن العين تلفت جزئيا وسلمت لمالكها ولم يثبت تسلم المدعى عليه للعين المستأجرة وهنا يظهر الفرق وأمرت بإلحاق ذلك على الصك وسجله ورفع المعاملة لمحكمة الاستئناف وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/٠٨/١٤٣٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٣٤٦٧٣٨ وتاريخ ١٨/٠١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٠٨٤٧ وتاريخ ١٨/٠١/١٤٣٣ هـ ففي يوم الأحد الموافق ١٧/٠٢/١٤٣٤ هـ حضر المدعي وكالة حيث عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بموجب خطاب رئيس محكمة الاستئناف رقم في ١٠/١١/١٤٣٣ هـ وبرفقها قرار الملاحظة الصادر من

الدائرة الحقوقية الثالثة برقم ٣٣٤٤٣٠٤٥ في ١/١١/١٤٣٣هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ مايلي: أولاً: وجد أن المدعي حرر دعواه بالمطالبة بأجرة سيارة ... انتاج ... لمدة ثمانية وأربعين شهرا بنظام التأجير المنتهي بالتمليك ولم يتطرق فضيلته في التسبيب في حكمه للعقد من حيث صحته من عدمه وهل تم فسخه أم لا يزال مستمر ومستنده على ذلك ولا بد من ذلك. ثانياً: وجد أن المدعي ذكر بأنه تم إبلاغ المدعى عليه بأنه تم إصلاح السيارة شفهيًا ولم يستوف فضيلته الإيجاب الشرعي لملاحظة ما ذكر) علماً أن سبب التأخر في الضبط هو عدم مراجعة المدعي وكالة وطلبه وبعرض ما جاء في الملاحظة الثانية على المدعي وكالة قال لقد تم إبلاغ المدعى عليه شفهيًا عن طريق موظف سابق لدى الشركة تم فصله وليس لدي بينة على ذلك هكذا ذكر وأجيب أصحاب الفضيلة حفظهم الله على الملاحظة الأولى بأن عقد الإيجار المنتهي بالتمليك من العقود المختلف فيها بين الفقهاء المعاصرين بين مجيز للعقد وبين مبطل له والذي يترجح لدي أن العقد صحيح وليس المجال مجال بسط للدلة والأقوال بتفاصيلها إذ أن ذلك مقرر في الكتب بل إن هناك كتب ورسائل خصصت لمثل هذا العقد وأما استمرارية العقد أو فسخه فإن العقد منفسخ بناء على ما ذكر من تسبيب للحكم من أن العرف جرى بين الشركات في مثل هذه الحالات على سحب السيارة وإلغاء العقد مما يدل على تفریطها في حقها وفسخها للعقد إذ لا يسوغ أن تبقى العين المؤجرة طيلة هذه المدة الطويلة دون إقامة دعوى لدى المحاكم أو إبلاغ الشرط بذلك ونحو

ذلك من الإجراءات وإثبات ذلك بصفة رسمية و المتعارف عليه بين شركات التأجير سحب السيارة عند التأخر عن السداد أو المطالبة لدى المحاكم بالأجرة عند التأخر ولا شك أن العرف معتبر في مثل ذلك والقاعدة الشرعية تنص على أن العادة محكمة وأما ما جاء في الملاحظة الثانية فإنه لم يتطرق لذلك بناء على انفساخ العقد بتفريط الشركة وما تعارف عليه الشركات في مثل هذه الحالة ولا أثر لثبوت التبليغ من عدمه وبذلك تم إكمال اللازم حيال ملاحظة أصحاب الفضيلة ولم يظهر لدي سوى ما حكمت به وأمرت بإلحاق ذلك على صك الحكم وسجله وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٧/٠٢/١٤٣٤ هـ الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٣٤٦٧٣٨ وتاريخ ١٨/٠١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٠٨٤٧ وتاريخ ١٨/٠١/١٤٣٣ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ٠٩/٠٤/١٤٣٤ هـ حيث عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرققها القرار المدون على ظهر الصك والمتضمن ما نصه (تظهيرات الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بالرياض الحمد لله وحده وبعد: فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٣٣٥٣١٧١ وتاريخ ١/٣/١٤٣٤ هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بالرياض الشيخ وأصدرنا القرار رقم ٣٤٦٣٩٦٣ وتاريخ ١٦/٣/١٤٣٤ هـ المتضمن أنه لم يظهر ما يوجب النقض والله الموفق قاضي استئناف ختمه وتوقيعه قاضي استئناف ختمه وتوقيعه رئيس

الدائرة ختمه وتوقيعه) وبالله التوفيق ، وصلى الله
على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٤/٩ هـ
الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثالثة
لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة
الواردة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض بالخطاب رقم
٣٣٢٠١٥٧٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١ هـ المرفق بها الصك رقم ٣٣٣٥٣١٧١
وتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٢ هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة
الشيخ / المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من /
..... ضد الغائب / وبالإطلاع على ما أجاب
به فضيلة القاضي وألقه بالصك وصورة ضبطه بناء على قرارنا
رقم ٣٣٤٤٣٠٤٥ وتاريخ ١ / ١١ / ١٤٣٣ هـ تقرر الدائرة أنه لم
يظهر ما يوجب الاعتراض بعد الإجراء الأخير . والله الموفق وصلى
الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم ، ، ،

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٣٠٣٤٨ تاريخه: ١٤٢٤/٦/٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٦٠٠٦٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١٣٨١٥ تاريخه: ١٤٢٤/٩/٧هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - قيمة اجرة البقاء حتى الاخلاء - الدفع بوجود اعمال
 في المبنى ادى للازعاج وعدم السداد- عدم المطالبة بالفسخ وعدم
 الاخلاء مدة البقاء دلالة على الرضا بالاجارة - الحكم بالالزام
 بدفع الايجار .

السَّندُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

قول الله تعالى: « يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود ».

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بدعوى ضد المدعى عليه يطالبه بأجرة شقتين من
 عمارته وقد اخلى قبل انتهاء المدة وطالبه بأجرة فترة بقائه في
 السنة الأخيرة إلى تاريخ إخلائه - أقر المدعى عليه بأنه استأجر
 الشقتين وأنه لم يدفع أجرة السنة الأخيرة إلا أنه طلب رد طلبه
 لقيام المدعى بإضافة أدوار في عمارته أدت لإزعاجه وعدم انتفاعه
 بالشقتين لوجود أصوات التكسير وسقالات حول العقار مما صعب
 عليه الدخول والخروج منه وسكن في شقة مفروشة لأجله وتلفت
 بسببه المكيفات - قرر المدعى بأن المدعى عليه علم بالحال وبقي في
 العقار ولم يطالب بالفسخ - عليه ولأن المدعى عليه قرر بأن المدعى

بدأ في أعمال الاضافات في العقار محل النزاع بتاريخ ١/٢/١٤٣١هـ ولم يخل الشقة الأولى إلا بتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٢هـ وصادق بأنه لم يخل الشقة الثانية إلا بتاريخ ١٥/٨/١٤٣٢هـ فجلوسه تلك الفترة يدل على رضاه وإسقاطه لحقه ولأنه قرر أن أجرة العقار الأول من تاريخ ١/١/١٤٣٢هـ حتى تاريخ ٣٠/١١/١٤٣٢هـ عشرون ألفاً ومئة وستة وستون ريالاً وأن أجرة العقار الثاني من تاريخ ١/١/١٤٣٢هـ حتى تاريخ ١٥/٨/١٤٣٢هـ ثلاثة عشر ألفاً وسبعمئة وخمسون ريالاً ولقول الله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) لذلك كله صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بأن يسلم للمدعى أصالة مبلغاً قدره ثلاثة وثلاثون ألفاً وتسعمائة وستة عشر ريالاً - قرر المدعى عليه الاعتراض فأفهم بالتعليمات - 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 ٣٣٦٠٠٦٥ وتاريخ ٢٣/٠١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٤٥٧٨ وتاريخ ٢٣/٠١/١٤٣٣هـ وبعد عدة جلسات فقي يوم الأحد الموافق ٠٤/٠٦/١٤٣٤هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني وحضر لحضوره:، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: وادعى المدعى قائلاً انني أملك العقار المقام على القطعة والواقع بحي بمطار وحدوده وأطواله

كما يلي: شمالا اربعة وعشرون مترا يحدها القطعة رقم ٣٤٣ وجنوبا اربعة وعشرون مترا يحدها شارع عرضه خمسة عشر مترا وشرقا خمسة وعشرون مترا يحدها القطعة رقم ٣٤٢ وغربا خمسة وعشرون مترا يحدها القطعة رقم ٣٤٦ واجمالي المساحة ستمائة مترا مربعا بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة رقم ٢٤٢٥ في ١٦/٦/١٤٢٣هـ وقد استأجر المدعى عليه الشقة رقم (١) والشقة رقم (٢) بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون الف ريال للشقة الواحدة اعتبارا من تاريخ ١/٧/١٤٢٣هـ وقد أخلى العقار محل النزاع الشقة الأولى بتاريخ ٣٠/١١/١٤٢٢هـ والشقة الثانية بتاريخ ١٥/٨/١٤٢٢هـ ولم يسدد فاتورة الكهرباء ولم يسدد أجرة السنة الاخيرة أطلب الزام المدعى عليه بتسليم أجرة العقار محل النزاع للشقة الأولى من تاريخ ١/١/١٤٣٢هـ حتى تاريخ ٣٠/١١/١٤٢٢هـ بقيمة قدرها عشرون الفا ومئة وستة وستون ريال والشقة الثانية من تاريخ ١/١/١٤٢٢هـ حتى تاريخ ١٥/٨/١٤٢٢هـ بقيمة قدرها ثلاثة عشر الفا وسبع مئة وخمسون ريالا هكذا ادعى وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلا ما ذكره المدعى انه يملك العقار محل النزاع وانني قد استأجرت الشقة (١) والشقة (٢) بقيمة قدرها اثنان وعشرون الف ريال للشقة الواحدة وانني أخليت الشقة الثانية بتاريخ ١٥/٨/١٤٢٢هـ فصحيح وصحيح انني لم اسلم له أجره الشقة الأولى من تاريخ ١/١/١٤٣٢هـ حتى تاريخ ٣٠/١١/١٤٢٢هـ وقيمة هذه الفترة عشرون الفا ومئة وستة وستون ريال وصحيح انني لم اسلم له اجرة الشقة الثانية من تاريخ ١/١/١٤٣٢هـ حتى تاريخ ١٥/٨/١٤٢٢هـ وقيمة هذه الفترة ثلاثة عشر الفا وسبع مئة

وخمسون ريالاً وسبب امتناعي انه منذ تاريخ ١٤٣١/٢/١ وبعد أن استلم الأجرة مني كاملة لعام: ١٤٣١هـ بدأ وبدون أذني بأعمال إضافة أدوار في العمارة وتعطلت منفعتي بالعقارين المستأجرين لوجود أصوات التكسير ووجود سقالات حول العقار محل النزاع فيصعب دخولنا وخروجنا وقد كنت اسكن في شقة مفروشة لوجود الإزعاج من قبل المدعي وكان سكني في الشقة المفروشة منذ تاريخ ١٤٣٢/٦/١٥هـ علماً بأن لدي مكيفات تلفت بسببه وبسبب الأعمال التي يقوم بها وأطلب رد دعوى المدعي وإخلاء سبيلي منها هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً الصحيح أنني بدأت في الأعمال التي ذكرها المدعي عليه في شهر محرم لعام ١٤٣١هـ وكان بعلم المدعي عليه ولو كان لا يعلم فلماذا يقيم في العقار ولم يخلي الشقة الأولى إلا بتاريخ ١٤٣٢/١١/٣٠هـ والشقة الثانية بتاريخ ١٤٣٢/٨/١٥هـ هكذا أجاب. فبناءً على ما سلف وبما أن المدعي عليه قرر أن المدعي بدأ في أعمال الإضافات في العقار محل النزاع بتاريخ ١٤٣١/٢/١هـ وأنه لم يخلي الشقة الأولى إلا بتاريخ ١٤٣٢/١١/٣٠هـ وصادق بأنه لم يخلي الشقة الثانية إلا بتاريخ ١٤٣٢/٨/١٥هـ فجلوسه تلك الفترة يدل على رضاه وإسقاطه لحقه وبما أنه قرر أن أجرة العقار الأول من تاريخ ١٤٣٢/١/١هـ حتى تاريخ ١٤٣٢/١١/٣٠هـ بقيمة قدرها عشرون ألفاً ومائة وستة وستون ريالاً وأن أجرة العقار الثاني من تاريخ ١٤٣٢/١/١هـ حتى تاريخ ١٤٣٢/٨/١٥هـ بقيمة قدرها ثلاثة عشر ألفاً وسبعمائة وخمسون ريالاً ولقول الله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) لذلك كله فقد ألزمت المدعي عليه أن يسلم للمدعي أصالة

مبلغا قدره ثلاثة وثلاثون ألف وتسعمائة وستة عشر ريالاً وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم عليهما قرر المدعى قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه اعتراضه واستعد بتقديم لائحة فجرى تسليمه نسخة من الحكم وأفهم بأن له الحق في تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من هذا اليوم وإذا لم يقدم لائحته خلال هذه الفترة سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٦/٤هـ

الحمد لله وحده، وبعد: وفي يوم الأربعاء الموافق: ١٦/٩/١٤٣٤هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية الرابعة رقم: ٣٤٣١٣٨١٥ في: ٧/٩/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم). ا.هـ وللبيان جرى إثباته، وأمرت بإلحاق ذلك على الصك والسجل. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين. حرر في: ١٦/٩/١٤٣٤هـ 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 بجدة والمسجل بعدد .. وتاريخ ١٤٣٤/٦/٤هـ المتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بمادون باطنه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٢٤٠٢١ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢٧ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٢٤٠٢١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٧٤٩٢٠ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٢ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة بقيمة الأجرة الحال منها والمتأخر - إقرار المدعى عليه بعدم السداد - تعديل الطلبات بإضافة فسخ العقد - سجن المدعى عليه في قضايا حقوقيه وعجزه عن السداد - الحكم بسداد قيمة الأجرة وتسليم العين محل الإجارة .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما استند إليه القاضي من مبادئ عامة وقواعد العدالة الواردة في
 تسبيب الحكم

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه انه استأجر منه عقاراً مدة خمس سنوات باجره سنويه معلومه المقدار على ان تدفع على ثلاث دفعات- تم سداد قيمة الدفعه الاولى - والثانيه منقوصه عشرة الاف - ولم يسلم الدفعة الثالثه علماً بانها حالة عليه - طلب المدعي الحكم بدفع المتبقي من الأجرة.

في جلسه اخرى حضر الطرفان واقر المدعى عليه بما ذكره المدعى جملة وتفصيلا واكد انه في ذمته مبلغ ٣٧٠٠٠ ريال ولا مانع لديه من سدادها- عدل المدعى عن طلباته بالاضافه لسداد الحال من

القيمة الايجارويه بطلب الاخلاء الفورى لمماطلته ولمخالفته مقتضى عقد الايجار ثم عرض الاخلاء على المدعى عليه ولم يقره وبالتالي ولاقرار المدعى عليه بما في ذمته من القيمة الايجارويه حاله وعدم سداده اياها طيلة الفترة الماضيه ولماقتضى العقد الذي يوجب فسخه دفعاً للضرر الواقع على المالك - ولكون المدعى عليه لم يحضر لمجلس الحكم إلا بعد ان تم سجنه في عدة قضايا حقوقيه اخرى مما يدل على عجزه بالوفاء بالعقد حكم عليه بان يسلم للمدعى مبلغ ٢٧٠٠٠ ريال وان يسلم العمارة محل الدعوى فوراً دون تأخير- قنع المدعى بالحكم ولم يقنع المدعى عليه - صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الْحُكْمِ ، اِعْلَامُ الْحُكْمِ

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 ٢٣٦٢٤١٢ وتاريخ ٢٤/١/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦١٦٣٨ وتاريخ ٢٤/١/١٤٣٣هـ والمتعلقة بدعوى ضد في أجرة عقار حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل عن بالوكالة رقم ٥١٣٧٠ في ٢٠/٨/١٤٣١هـ الصادرة من كتابة عدل المدينة والتي تخول له (المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والإعتراض عليه ..) ولم يحضر المدعى عليه وقررت سماع الدعوى غيابياً . وبسؤال وكيل المدعى عن دعواه

أدعى قائلاً: أدعى على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه استأجر من موكلى عقاره الكائن فى ... مدة خمس سنوات تبدأ فى ١/١/١٤٣٢هـ وتنتهى فى ٣٠/١٢/١٤٣٦هـ وهو عبارة عن عمارة سكنية مملوكة له بموجب الصك رقم ... فى ١٨/٩/١٤٣١هـ بأجرة سنوية قدرها مئتان وعشرون ألف ريال على دفعات ثلاث الدفعة الأولى ثمانين ألف ريال سلمها لموكلى، والدفعة الثانية سبعين ألف ريال سلم منها لموكلى ستين ألف ريال وبقي منها عشرة آلاف ريال، لم تسلم حتى الآن، والدفعة الثالثة سبعين ألف ريال لم يسلمها لموكلى حتى الآن، علماً أنها حالة من تاريخ ٢٠/٩/١٤٣٢هـ أطلب الحكم على المدعى عليه بدفع المتبقى من الإيجار وقدره ثمانين ألف ريال. هذه دعواي. وقررت رفع الجلسة لتبليغ المدعى عليه أصالة بموعدها، وأفهمت وكيل المدعى بإحضار مستنداته (صك العقار، وعقد الإيجار) وفى جلسة أخرى أحضر المدعى وكالة بالسجل المدني رقم بوكالته عن وجرى اللاطلاع على أصل صك العقار رقم ... فى ١٨/٩/١٤٣١هـ وتم الإطلاع عليه فوجد يتضمن تملك المدعى للعقار المذكور، كما تم الإطلاع على أصل عقد الإيجار ووجد يتضمن: (أنه تم فى يوم السبت ٢٨/١٢/١٤٣١هـ التعاقد بين الطرف الأول (المؤجر)، والطرف الثانى (المستأجر) على تأجير الطرف الأول للطرف الثانى العقار المدعى به للطرف الثانى، بإيجار سنوي وقدره مائتان وعشرون ألف ريال، تدفع على النحو التالى: أولاً: ثمانين ألف ريال عند توقيع العقد، وتدفع فى السنوات اللاحقة للسنة الأولى فى الأول من شهر محرم

من كل عام . ثانياً : سبعون ألف ريال في الأول من شهر جمادى الأول من كل عام . ثالثاً : سبعون ألف ريال في يوم عشرين من شهر رمضان من كل عام) أهـ طلبت من المدعي وكالة إحضار الأصيل للجلسة القادمة لأداء اليمين . وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعي أصالة لأداء اليمين كما لم يحضر المدعى عليه ولم نجد في المعاملة ما يفيد تبلفه ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر وكيل المدعي ولم يحضر المدعى عليه كما لم يحضر المدعي أصالة ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى لم يحضر الطرفان وشطببت الدعوى وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبعرض الدعوى على المدعى عليه قال أريد مهلة للرد على هذه الدعوى في الجلسة القادمة ورفعت الجلسة حضر المدعي أصالة ولم يحضر المدعى عليه وفي جلسة أخرى حضر المدعى أصالة سعودي بالسجل المدني رقم كما حضر لحضوره المدعى عليه سعودي بالسجل المدني رقم وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً : ما ذكره المدعي كله صحيح جملة وتفصيلاً ، فقد استأجرت منه العمارة الواقعة في حي ... في المدينة المنورة جوار مسجد ... ، والمكونة من أربعة طوابق والمملوكة للمدعي بالصك الصادر من كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم في ١٨/٠٩/١٤٣١هـ ، منذ ٠١/٠١/١٤٣٢هـ ولم أسدده سوى دفعتين فقط ، وبقي له في ذمتي الدفعة الأخيرة من عام ١٤٣٢هـ وقدرها

سبعون ألف ريال ، وكذلك لم أسدده من إيجار عامي ١٤٣٣ او ١٤٣٤ هـ ولا ريالاً واحداً ، علماً أنه قد حلت علي دفعتان من عام ١٤٣٤ هـ فقط ، ومجموع ما تبقى له في ذمتي ثلاثمائة وسبعون ألف ريال ، ولا مانع لدي من تسديده هذا المبلغ إذا تيسرت أمورى ، وأطلب منه إمهالي حتى تيسر أمورى . هكذا أجاب . ويعرض جوابه على المدعى أصالة أجاب قائلاً : ماذكره المدعى عليه في جوابه فهو صحيح ، وهو المبلغ الذي أدعى به فقط ، وغير موافق على إمهاله وأطلب الحكم عليه بهذا المبلغ ، كما أطلب الحكم عليه بالإخلاء الفوري لمأطلته ومخالفته مقتضى العقد بعدم تسليمي الإيجارات ، والتي أقربها لديكم في هذه الجلسة . هكذا أجاب . ويعرض الإخلاء على المدعى عليه أجاب قائلاً : أنا غير مستعد بالإخلاء . هكذا أجاب . بناءً على ماتقدم من الدعوى والإجابة ، وإقرار المدعى عليه بأن في ذمته للمدعى مبلغ قدره ثلاثمائة وسبعون ألف ريال لم يسدها من الإيجارات ، وإقرار المدعى عليه بعدم السداد طيلة الفترة الماضية حتى وصلت المديونية إلى المبلغ الذي أقربه في هذه الجلسة ، وكل هذا يعد مخالفة صريحة لمقتضى العقد ويوجب الفسخ دفعا للضرر الواقع على المالك ، ولأن المدعى عليه لم يحضر لمجلس الحكم إلا بعد أن سجن في قضايا حقوقية أخرى ، مما يدل على عجزه عن الوفاء بالعقد ؛ فقد حكمت على المدعى عليه بأن يسلم للمدعى مبلغ ثلاثمائة وسبعين ألف ريال ، كما حكمت عليه بأن يسلم العمارة محل الدعوى ذات الصك الصادر كتابة العدل الأولى بالمدينة المنورة برقم في ١٨/٠٩/١٤٣١ هـ فوراً من غير تأخير . ويعرض الحكم على

المدعى عليه قرر عدم القناعة بالحكم ؛ فأفهم بان له مهلة ثلاثين يوماً من استلامه الحكم ليقدّم لائحتة الاعتراضية ، وأنه إن لم يعترض خلالها فسيسقط حقه في الاعتراض ، كما أفهم بالحضور الحضور يوم الاثنين ٢٧/٥/١٤٣٤ هـ الساعة العاشر لاستلام نسخة الحكم ، وأنه إن لم يحضر لاستلام الصك فإن المدة ستحتسب عليه من هذا التاريخ ففهم ذلك ، والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ...

الحمد لله وحده: وبعد رفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الإستئناف عادت وقد تم تصديق الحكم بموجب قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤٢٧٤٩٢٠ في ٢٢/٧/١٤٣٤ هـ المظهر على صك الحكم رقم ٣٤٢٢٤٠٢١ في ٢٧/٥/١٤٣٤ هـ . وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٣/٨/١٤٣٤ 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 بالمدينة المنورة برقم ٣٢/١٦١٦٣٨ وتاريخ ١٢/٧/١٤٣٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٢٢٤٠٢١ وتاريخ ٢٧/٥/١٤٣٤ هـ والمتضمن دعوى / ضد / والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ، ،

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٣٣٥١٥٤٨ تاريخه: ٢٢/٧/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٨١٤٣١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤١٠٧٦٩ تاريخه: ١٣/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة بأجرة زادت عن مدة العقد- تخلف المدعى عليه عن الحضور رغم تبليغه، تقدير الأجرة عن طريق قسم الخبراء- إلزام المدعى عليه بدفع الأجرة وفق تقدير قسم الخبراء- اعتبار الحكم حضوريا لتبلغ المدعى عليه - تنفيذ الحكم.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- القاعدة الفقهية «لا ضرر ولا ضرار».
- ٢- المادة (١/٥٥) من نظام المرافعات الشرعية.
- ٣- المادة (٤/٥٦) من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بأن المدعى عليه استأجر منه ورشة بسبعين ألف ريال للسنة الواحدة وانتهت المدة ولم يتم بتجديد العقد ولا إخلاتها ويطلب الحكم عليه بدفع أجرة فترة بقائه في الورشة وقدرها بعشرين ألف ريال للشهر الواحد - لم يحضر المدعى عليه بعد تبليغه فجرى السير في الدعوى غيابيا - جرى الاطلاع على وثيقة العقد المبرمة بين الطرفين - جرى سؤاله عن صك ملكيته للورشة فقرر بأنه اشتراها من المالك ولم تفرغ له بعد وأبرز وثيقة شرائه للورشة - جرى الكتابة لقسم الخبراء للإفادة عن أجرة المثل فأفادت

بأن الأجرة تقدر بخمسة وثمانين ألف ريال للسنة الواحدة وبعرضه على المدعي قرر قناعته به - فبناءً على ما تقدم من الدعوى والاطلاع على عقد الايجار وعلى عقد المبايعة وعلى محاضر تبليغ المدعى عليه وبما أن المدعى عليه تبلغ بموعد الجلسة ولم يحضر مما يعتبر مماطلاً عن الحضور والشارع الحكيم أزال الضرر عن المتضرر فلا ضرر ولا ضرار لما سبق كله فقد صدر الحكم على المدعى عليه بسداد أجرة عقار المدعي حالاً وقدرها اثنان وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال قيمة الأجرة للأشهر السبعة الماضية وهذا الحكم في حقه يعتبر حضورياً استناداً إلى المادة (١/٥٥) من نظام المرافعات الشرعية وتقرر تزويده بنسخة من هذا الحكم استناداً إلى المادة ٤/٥٦ من ذات النظام - برفعه لمحكمة الاستئناف عادت القضية مصدقة - تم تنفيذ الحكم.

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة ببريدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس محاكم منطقة القصيم برقم ٣٣٨١٤٣١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٢/٠١ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٤٢٣٤ وتاريخ ١٤٣٣/٢/١ هـ المتعلقة بدعوى ضد بخصوص أجرة عقار عليه ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٠٢/٢٢ هـ أفتحت الجلسة الساعة ١٠ : ٥٠ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه مع تبلغه لشخصه بموجب خطابنا رقم ٣٣١١١٨٥٢ في ١٧/١/١٤٣٣ هـ

واستناداً إلى المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية فقد جرى رفع الجلسة وفي يوم السبت ١٢/٣/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه وقد قدم المدعى عليه الاستدعاء الوارد إلينا من فضيلة الرئيس برقم ٤٥٢٢٤٨/٣/١٤٣٣هـ في ٨/٣/١٤٣٣هـ المتضمن اعتذاره لحضور الجلسة وطلبه تأجيل الموعد لمدة ثلاثين يوماً وقد سبق أن تبلغ المدعى عليه لحضور الجلسات عدة مرات ولم يحضر مما يعد مماطلاً لذا فإن عذره لا يقبل وقد جرى سؤال المدعى عن دعواه فقال أدعي على الغائب عن مجلس الحكم بأنه بتاريخ ٦/١/١٤٣٠هـ أجرتة الورشة المملوكة لي في صناعية ... ببريدة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ١/١/١٤٣٠هـ وتنتهي بتاريخ ١/١/١٤٣٣هـ وقد انتهت المدة ولم يخلي العقار وقد دخلت عليه سنة جديدة وهي سنة ١/١/١٤٣٣هـ وحتى تاريخ هذه الجلسة جلس فيها قرابة ثلاثة أشهر وبما أن العقد منتهي فيحسب جلوسه في الورشة بأجرة جديدة للشهر الواحد بمبلغ وقدره عشرون ألف ريال وقد حل عليه الآن ثلاثة أشهر بمبلغ وقدره ستون ألف ريال أطلب الحكم عليه وإلزامه بسداد هذه الأجرة هذه دعواي وحيث الأمر ماذكر طلبت من المدعى عقد الأجار فأبرز لي العقد الصادر من مكتب العقاري برقم ١٠٧٣ في ٦/١/١٤٣٠هـ المتضمن أن المستأجر رقم الحفيظة تاريخها ٣٠/٥/١٤١٤هـ بعون الله تم الاتفاق بين كل من طرف أول والسيد طرف ثاني على أن يستأجر الطرف الثاني عقار الطرف الأول وهو عبارة عن ورشة كاملة في صناعية الصانع مدة الإيجار ثلاث سنوات تبدأ من ١/١/١٤٣٠هـ وتنتهي في ١/١/١٤٣٣هـ وتكون الأجرة

بمبلغ سبعون ألف ريال للسنة الواحدة والموقع من والمدعى عليه وختم المكتب العقاري وحيث الأمر مذكر قررت الكتابة لقسم الخبراء بهذه المحكمة للإفادة عن مقدار الأجرة للورشة المذكورة لذا جرى رفع الجلسة حين ورود الإجابة وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٠٧/٢٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف صباحاً وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه مع تبلفه لشخصه بموجب خطابنا رقم ... في ١٤٣٣/٦/٣٠ هـ جرى سؤال المدعى عن دعواه فادعى المدعى قائلاً في تقرير دعواه ضد الغائب عن مجلس الحكم إنه بتاريخ ١/١/٤٢٠ هـ أجرته المجمع الخاص بي والواقع في صناعية ببريدة واستأجر منى المدعى عليه هذا المجمع لمدة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ١/١/٤٣٠ هـ بأجرة سنوية قدرها سبعون ألف ريال تنتهي بتاريخ ١/١/٤٣٣ هـ وانتهى عقد الإيجار ولم تنفق على تجديده وقد سلمني الأجرة الماضية ودخلت عليه سنة جديدة بأجرة جديدة وحيث حل عليه الآن سبعة أشهر من تاريخ ١/١/٤٣٣ هـ أطلب إلزامه بسداد الأجرة التي حلت عليه وقدرها عشرون ألف ريالاً شهرياً حيث إن الأيجارات الآن ارتفعت وعليه فيكون مجموع ما أطلبه به مبلغاً وقدره مائة واربعون ألف ريال أطلب الحكم عليه وتسليمه لي حالاً، هذه دعواي، هكذا ادعى المدعى. وحيث الأمر مذكر طلبت من المدعى عقد الأيجار فأبرزه لي وهو العقد الصادر من مكتب العقاري برقم ١٠٧٣ في ١/٦/٤٣٠ هـ. المتضمن أن المستأجر رقم الخفيضة تاريخها ٣٠/٥/٤١٤ هـ بعون الله تم الاتفاق بين كل من طرف أول والسيد

طرف ثانى على أن يستأجر الطرف الثانى عقار الطرف الأول وهو عبارة عن ورشة كاملة فى صناعة ... مدة الإيجار ثلاث سنوات تبدأ من ١/١/١٤٣٠ هـ وتنتهى فى ١/١/١٤٣٣ هـ وتكون الأجرة بمبلغ سبعون ألف ريال للسنة الواحدة والموقع من والمدعى عليه وختم المكتب العقارى جرى سؤاله عن صك التملك فقال إنه لم يفرغ لى وإنما يوجد معى عقد مبايعة ثم أبرزه لى وهذا نصه عقد مبايعة (صناعية بريدة) عقد بيع ورشة بسم الله والصلاة والسلام على رسول الله . فقد تم بعون الله تعالى الاتفاق يوم ١/٤/١٤٢٥ هـ الموافق ٢٠/٥/٢٠٠٤ م بين كل من الطرفين الطرف الأول البائع :..... سجل تجارى رقم ويمثلها نائب المدير الطرف الثانى المشتريسجل مدنى رقم المدينة بريدة هاتف على مايلى : أولاً باع الطرف الأول على الطرف الثانى ورشة ٩٥ الواقعة فى مخطط صناعية ... ببريدة المملوك له برقم ١١٢٧/٢ ق شاملة الأرض وما عليها من منشآت وذلك بقيمة إجمالية صافية مبلغ وقدره ٤٤٥,٠٠٠,٠٠٠ رس فقط . فقط أربعمائة وخمسة وأربعون ألف ريال لاغير يضاف عليها عمولة بنسبة ٢,٥٪ فقط سعى مساحة الورشة فقط ٣٩٦ متر وحدودها كالتالى يحدها من الشمال شارع عرض ٢٥م بطول ١٩,٨٥م يحدها من الجنوب عمارة رقم ١٣ بطول ١٩,٨٥م يحدها من الشرق ورشة رقم ٩٦ بطول ١٩,٨٢م يحدها من الغرب ورشة رقم ٩٤ بطول ١٩,٨٢م وتحتوي الورشة على محلات عددها ٢ محل وهي مؤجرة بقيمة إيجارية سنوية مقدارها(....) . ثانياً عاين الطرف الثانى (المشتري) : العين ورضى بها خالية من الشوائب كما وسدد

الطرف الثاني (المشتري) للطرف الأول (البائع) ما قيمته خمس وتسعون بالمئة ٩٥٪ من قيمة العقار وذلك طبقاً للآتي القيمة شيك رقم ٢١٧ تاريخ ١١/٥/١٤٢٥ هـ بمبلغ ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ رس على بنك ... ومبلغ وقدره ٩٩٤,٢٢٦ خصمنا من مساهمته معنا بموجب سند المساهمة رقم ٩,٩٧، ويسلم المساهم مساهمته وريحها أو المتبقي منها عند التصفية النهائية للمساهمة. ثالثاً : العبرة في الأطوال والمساحة هي الطبيعة التي عاينها المشتري وقبل بها . رابعاً : في حال عدم صرف الشيك المقدم من الطرف الثاني لأي سبب فيعتبر البيع لاغياً ولا يحق له المطالبة بالعين العقارية خامساً : لا يحق للمشتري المطالبة بقسط الإيجار الذي حل واستلم قبل هذا العقد لأنه من حق المساهمين ويدخل في أرباح المساهمة . ملاحظة يتم تسديد المبلغ المتبقي من قيمة العقار والذي يساوي ٥٪ من إجمالي القيمة عند الإفراغ . ملاحظة : يتم تسديد مبلغ السعي بواقع ٢,٥ ٪ من إجمالي قيمة العقار عند الإفراغ . لا يحق لمالكي ومستأجري الورش استخدام الارتداد بين الورش والعمائر (الشركة ليست مسؤولة عن ادخال الكهرباء والمياه للعين المباعة ولا عن تكاليفها ويتم الإفراغ حسب مواعيد كتابة العدل . الطرف الأول ... البائع شركة ... الوكيل الطرف الثاني المشتري توقيعه) كما جرت الكتابة منا لقسم الخبراء بخطابنا رقم ٢٣٤/٢١٤٢٣ في ١٢/٣/١٤٢٣ هـ للإفادة عن قيمة الإيجار فور دنا خطابهم رقم ٢٣٤/٢١٤٢٣ في ٧/٦/١٤٢٣ هـ والمرفق به محضر هيئة النظر المتضمن أنه تم الوقوف على العقار المذكور وهو عبارة عن ورشة ومحلين وسكن عمال وبعد النظر فيها وفي موقعها من الصناعية ورأي أهل الخبرة من أهل العقارات

فإن هذه الورشة تقدر قيمة ايجارها من خمسة وثمانين ألف ريال إلى مائة ألف ريال وترى الهيئة أن قيمة أجزتها الشهرية سبعة آلاف وخمسمائة ريال وبعرض ذلك على المدعى قرر قناعته . فبناءً على ماتقدم من الدعوى والاطلاع على عقد الايجار وعلى عقد المبايعة وعلى محاضر تبليغ المدعى عليه وبما أن المدعى عليه تبلغ بموعد الجلسة ولم يحضر مما يعتبر مماطلاً عن الحضور والشارع الحكيم أزال الضرر عن المتضرر فلا ضرر ولا ضرار لما سبق كله فقد حكمت على المدعى عليه بسداد أجرة عقار المدعى حالاً وقدرها اثنان وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال قيمة الأجرة للأشهر السبعة الماضية وهذا الحكم في حقه يعتبر حضورياً استناداً إلى المادة (١/٥٥) من نظام المرافعات الشرعية وقررت تزويده بنسخة من هذا الحكم استناداً إلى المادة ٤/٥٦ من ذات النظام وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ٢٢/٧/١٤٣٣هـ الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الثلاثاء ٥/٢/١٤٣٤هـ أفتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الإستئناف بالقصيم رفق خطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٣٢٢٥٠٥٣٧ في ٢٠/١/١٤٣٤هـ المتضمن المصادقة على الحكم الصادر منا برقم ٣٣٣٥١٥٤٨ في ٢٢/٧/١٤٣٣هـ وذلك بموجب القرار الصادر منهم برقم ١٠٧٦٩ في ٢٤/١/١٤٣٤هـ وللمعلومية جرى تدوينه وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ٥/٢/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الاثنين الموافق ١/٤/١٤٣٤هـ أفتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى..... وقرر وهو بحالته المعتبرة شرعاً أنه استلم كامل المبلغ المحكوم له بعاليه وذلك بموجب الشيك

المسحوب على مصرف برقم ٦٣٦٦٧٧ في ٢٧/١/٢٠١٣م فرع
 ... والممثل لمبلغ وقدره اثنان وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال ، وذلك
 عن ذمة المدعى عليه وبهذا الإستلام لا يطالب أحدهما
 الآخر لا حاضراً ولا مستقبلاً بخصوص هذه القضية وأمرت بإضافة
 ما ذكر على صك الحكم وسجله حتى لا يخفى ، وبالله التوفيق
 وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١/٤/١٤٣٤هـ

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٥٠٢٩٣ تاريخه: ٢٠/٢/١٤٣٤ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٠٠٥٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٢٧٩١٤ تاريخه: ٢٠/٢/١٤٣٤ هـ

المَوْضُوعَات

إِجَارَةٌ - فسخ العقد - المسلمون على شروطهم - توافر شرط الفسخ في حالة الرغبة بذلك في بنود العقد - العمل به - الحكم بفسخ العقد - صدق الحكم.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم). رواه أهل السنن

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بأنه استأجر من المدعى عليه مزرعة موصوفة في الدعوى بالأجرة المذكورة في دعواه وبعد شهرين وجد الماء فيها قليلا وكان قد اتفق مع المدعى عليه في العقد على أنه إذا لم يرغب بالمزرعة فله حق فسخ العقد فطلب منه فسخ العقد إلا أنه رفض، لذا فقد طلب فسخ العقد - أقر المدعى عليه بعقد الأجرة وأنكر وجود شرط الخيار للمشتري بين الإمساك والفسخ - طلبت المحكمة من المدعي بينته على دعواه فقدم عقد الأجرة الذي ينص في أحد بنوده على أنه يحق للطرف الثاني فسخ العقد في حال رغبته ذلك أو الاستمرار وأقر المدعى عليه بصحة ذلك العقد - المسلمون على شروطهم - قضت المحكمة بفسخ عقد الإجارة محل الدعوى -

قنع المدعى بالحكم وعارض عليه المدعى عليه - قررت محكمة الاستئناف بالأكثرية 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 ٣٤١٠٠٥٩ وتاريخ ٢٤١٠٠٥٩/٠١/٠٦ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٤٥٤٥٧ وتاريخ ٢٤٤٥٤٥٧/١/٦ هـ ففى يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٢/١٩ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠ وفيها حضر (.....) سعودي بموجب سجل مدني رقم (.....) وادعى على الحاضر معه (.....) سعودي بموجب سجل مدني رقم (.....) أنني استأجرت من هذا الحاضر معي مزرعته الواقعة في (....) ضواحي المدينة (....) السنة الأولى خمسون ألف ريال والسنوات الأربع الباقية بأربعين ألف ريال اعتباراً من ١٤٣١/٠٢/٢٣ هـ ولما دخلت المزرعة بعد شهرين وجدت الماء قليلاً واتفقت معه في العقد على أنني إذا لم أرد المزرعة فلي حق فسخ العقد وطلبت منه فسخ العقد ورفض ، أطلب فسخ العقد وأسأله الجواب وبسؤال المدعى عليه أجاب بقوله ما ذكره المدعى من أنني أجرته فصحيح وما ذكره من أن له فسخ العقد متى ما أراد فغير صحيح هكذا أجاب فسألت المدعى ألك بينه على دعواك فأبرز عقداً يتضمن أن الأجرة تبدأ من ١٤٣١/٠٢/٢٣ هـ وفيه يحق للطرف الثاني فسخ العقد في حال رغبته ذلك أو الاستمرار كما ذيل في آخره في حال بدأت سنه

فالطرف الثاني ملزم بدفع قيمة الإيجار كاملة لذا فعليه إبلاغ الطرف الأول قبل بداية السنة الجديدة وبعرض ذلك على المدعى عليه قال نعم العقد صحيح ولكن الإضافة التي بخط اليد وهي في حال بدأت سنة فالطرف الثاني ملزم بدفع قيمة الإيجار كاملة لذا فعليه إبلاغ الطرف الأول قبل بداية السنة الجديدة غير صحيحة فهو طلب مني أن يصور العقد فأعطيته إياه وأعاد لي وفيه هذه الإضافة فبناء على ما تقدم ولما سبق من الدعوى والإجابة ولما جاء في العقد يحق للطرف الثاني طلب فسخ العقد في حال رغبته ذلك أو الاستمرار ولرغبة المستأجر في فسخ العقد ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم). رواه أهل السنن لذا فقد فسخت عقد الإجارة المذكور في الدعوى وبعرض ذلك على المدعى قنع به وأما المدعى عليه فلم يقنع بالحكم فأفهمته بان له استلام صورته من صك الحكم لتقديم الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه وإذا تأخر عن المدة المحددة فإن حقه من الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٩/٢/١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد :
فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤/٤٥٤٥٧ وتاريخ ١٤/٥/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (...). القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٢٩٣٠٢٤٥٠ وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤هـ والمتضمن دعوى (...). ضد (...).

والمحكوم فيه بما دون باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه
ولأئحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم والله
الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٠٠٢١ تاريخه: ١٨/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٤٨٢٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ١٤٣٤/٥/١٢ تاريخه: ٣٤٢١١٠٨٥هـ

المَوْضُوعَات

إجارة غير مكتوبة - استرداد أجرة مدفوعة - ما خسره لأجل نقل الأثاث - المعروف عرفا كالمشروط شرطاً - تستقر الأجرة بالتمكن من الانتفاع ولو لم ينتفع حقيقة - صرف النظر عن الدعوى.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. القاعدة الفقهية «المعروف عرفا كالمشروط شرطاً».
٢. قول العلامة منصور البهوتي في كشاف القناع (١٤٥/٩): «وتستقر الأجرة بمضي المدة حيث سلمت له العين التي وقعت للإجارة عليها ولا حاجز له عن الانتفاع ولو لم ينتفع».

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

تقدم المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منه شقة لمدة سنة دفع الأجرة كاملة مقدما وبعد ستة أشهر تقريبا قام المدعى عليه بسبه وشتمه وطلب منه إخلاء الشقة ووعدته برد حقه وقد تضرر منه لذا يطلب الحكم عليه بإعادة ما دفعه كاملاً وإلزامه بدفع أجرة نقل أثاثه من الشقة وما خسره بسبب الشقة، أقر المدعى عليه بعقد الأجرة وتسليم ثمنها كاملاً وأنه طلب منه إخلائها لتهربه من التوقيع على وثيقة العقد وتغييره في الشقة دون

إذنه ولم يخرج من الشقة حتى تاريخ إقامة الدعوى ولا علاقة له بما دفعه لنقل أثاثه وتركيبه عرفا - أقر المدعى بأنه لم يوقع معه وثيقة العقد بعد وأنه لا زال في الشقة ويرفض تسليمها له حتى يرد له كل ما دفعه من ثمن الأجرة وما غرمه لنقل أثاثه ونحوه - عليه ولأن المدعى يطالب بإرجاع أجرة الشقة، ولإقراره بأنه لا زال في الشقة حتى الآن ولدفع المدعى عليه بعدم تحمل المؤجر تكاليف نقل الأثاث وتركيبه وللقاعدة الفقهية المعروفة عرفا كالمشروط شرطا ، ولما ذكره أهل العلم باستحقاق الأجرة بمضي المدة كما قال العلامة منصور البهوتي في كشف القناع (١٤٥/٩) « وتستقر الأجرة بمضي المدة حيث سلمت له العين التي وقعت الإجارة عليها ولا حاجز له عن الانتفاع ولو لم ينتفع» صدر الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعى واخلاء سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى - قرر المدعى الاعتراض بلائحة وأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) الملازم القضائي لدى الشيخ (....) القائم بعمل الشيخ (....) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/المساعد برقم ٣٤١٤٨٢٤ وتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٦٩٦١٣ وتاريخ ١٠/١٠/١٤٣٤هـ فصي يوم الأحد الموافق ١٧/٠٢/١٤٣٤هـ حضر المدعى (....) سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم (....) وادعى على الحاضر معه (....) سعودي

الجنسية بالسجل المدني رقم (....) قائلاً إن هذا الحاضر استأجرت منه شقة من عمارته الواقعة في حي (....) بتاريخ ١/٣/١٤٣٣هـ لمدة سنة ، بمبلغ وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال دفعته كاملاً لكن لم نكتب عقد الإيجار وفي العشر الأواخر شتمني وهددني وطلب مني الخروج ووعدني بإعطائي حقي وقد تضررت منه فأنا أطلب منه إرجاع كامل مبلغ الإيجار الذي أخذه مني ويدفع لي مبلغ قدره خمسة عشر ألف ريال مقابل تكاليف نقل العفش وتكاليف الأثاث التي خسرتها بسبب هذه الشقة هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب بقوله ما ذكره المدعي من استأجرا الشقة ودفع الإيجار كاملاً فصحيح وأما الخروج فقد طلبت منه إخلاء الشقة في رمضان لأنه تهرب عن كتابة العقد وغير في الشقة من دون إذني ولم يخرج حتى هذه اللحظة ومسألة نقل العفش والأثاث وتركيبه لا علاقة لي به كما هو معروف عند الناس هكذا أجاب ، وبعرض ذلك على المدعي أجاب بقوله صحيح أني قلت نكتب العقد فيما بعد ولم نكتبه حتى الآن ولازلت موجوداً في الشقة حتى الآن وأرفض تسليمها حتى يعطيني كامل الإيجار وتكاليف النقل والأثاث التي خسرتها هذه إجابتي فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولكون المدعي يطالب بإرجاع أجرة الشقة وإقراره أنه لا زال في الشقة إلى الآن ولكون المدعى عليه دفع بعدم تحمل المؤجر تكاليف نقل الأثاث وتركيبه وللقاعدة الفقهية المعروف عرفاً كالمشروط شرطاً ولما ذكره أهل العلم باستحقاق الأجرة بمضي المدة كما قال العلامة منصور البهوتي في كشاف القناع (١٤٥/٩) (وتستقر الأجرة بمضي المدة حيث سلمت له إليه العين

التي وقعت الإجارة عليها ولا حاجز له عن الانتفاع ولو لم ينتفع). لذلك كله فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعى وأخلت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى وبعرضه على المدعى لم يقنع به وبعرضه على المدعى عليه قرر القناعة وأفهمت المدعى عليه بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ تاريخ ١٨/٢/١٤٣٤هـ يسقط بعدها حقه في الاعتراض ويكتسب الحكم القطعية إن لم يتقدم بشيء. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/٢/١٤٣٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة فقد وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٣٤٢١١٠٨٥ في ١٢/٥/١٤٣٤هـ المرفق بالمعاملة الصادر من الدائرة الأولى المتضمن الموافقة على الحكم.. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢١/٥/١٤٣٤هـ. 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 الحكم الصادر من فضيلة الشيخ (....) القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٤٠٢١ وتاريخ ١٨/٢/١٤٣٤هـ والمتضمن دعوى (....) ضد (....) في مبلغ مالي والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٣٦٦٣٣ تاريخه: ٦/٧/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢١٧١٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٩٨٣٩٥ تاريخه: ٨/١٦/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة أب بأجرة شقة له أسكن فيها ابنته المتزوجة - إنكار الزوج الاستحقاق لخروج الزوجة من المنزل المخصص لها - عدم وجود عقد بينهما - صرف النظر عن طلب المدعي.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما استند إليه القاضي من مبادئ عامة وقواعد العدالة الواردة في تسبيب الحكم.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي بدعوى ضد المدعى عليه أنه قام ببناء شقة لابنته واولادها بسبب خروج ابنته من بيت الزوجية لخلاف دار بينها وبين المدعى عليه زوجها ولقد سكنت فيه وقام المدعى بتقدير أجرة الشقة بألف ريال شهريا ويطلب إلزام المدعى عليه بدفعها له - أقر المدعى عليه بأنه زوج ابنته وحصول الخلاف وذهابها لمنزل المدعي والدها إلا أنه دفع بأنه لم يستأجر الشقة منه بل يطالب ابنته بالعودة لمنزله - جرى سؤال المدعي هل قام المدعى عليه بإبرام عقد أجرة معه أو طلب منه ذلك فأجاب المدعي بالنفي - عليه ولإقرار المدعى عليه بخروج زوجته من منزلها بإختيارها وإنكاره إستئجار الشقة ولأن المدعي قام بإسكان ابنته إحسانا منه لها كما أن بنت

المدعي زوجة المدعى عليه ليس لها سكن لخروجها من بيت زوجها ولها المطالبة بالنفقة بالمحكمة المختصة بذلك ولكل ما تقدم فقد صرفت الدائرة النظر عن مطالبة المدعي وأخليت سبيل المدعى عليه - قرر المدعي عدم القناعة تم افهامه بتعليمات الاعتراض - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة الجزائية بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بمحافظة جدة برقم ٢٤٢١٧١٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/١٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٠٤٢٤٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/١٣ هـ ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠٥/٢٦ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم قائلًا في دعواه عليه تزوج المدعى عليه ابنتي وأنجب منها ابنين وحصل خلاف بينهما وخرجت من منزله وسكنت عندي وقمت ببناء شقه لها ولأبنائها وأسكنتها هي وابنيها بالشقة من تاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠١ هـ وقدرة أجره الشقة بألف ريال وطلبت منه سداد مبلغ أربعة عشر ألف ريال حتى تاريخ ١٤٣٤/٠٦/٠١ هـ لذا أطلب إلزامه بسداد مبلغ أربعة عشر ألف ريال قيمة الإيجار الذي بذمته هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه اجاب قائلًا ما ذكره المدعي من زواجي بابنته وإنجابي منها ابنين وخروجها من بيتها وسكنها عنده هذا صحيح

واما ما ذكره من استئجار الشقة فهذا غير صحيح والصحيح اني لم أستأجر الشقة وهي من خرجت وأقمت عليها دعوى لطلب بيت الطاعة هذه إجابتي وبسؤال المدعي عن بينة استئجار المدعي للشقة اجاب قائلاً ليس لدي بينه وزوجته بالشقة وولديها هذه اجابتي وبسؤاله هل لديه عقد إيجار وهل طلب منك استئجار شقة لها اجاب قائلاً لا وبسؤالهما هل لديهما إضافة على ما ذكر اجابا قائلين ليس لدينا إضافة نكتفي بما ذكرنا هكذا اجابا فبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة وحيث صادق المدعى عليه على خروج زوجته من منزلها باختيارها وانكر استئجار الشقة ولا بينة للمدعي كما ان المدعي قام بإسكان ابنته إحسانا منه لها كما ان بنت المدعي وزوجة المدعى عليه ليس لها السكن لخروجها من بيت زوجها ولها المطالبة بالنفقة بالمحكمة المختصة بذلك ولكل ما تقدم فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وبعرض الحكم على المدعي قرر المعارضة بلائحة جرى النطق بالحكم الساعة العاشرة والنصف كما أفهم المدعي بالمراجعة خلال عشرة أيام لاستلام صورة من الحكم وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٦/٥/١٤٣٤ هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : .
 فقد جرى منّا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي في المحكمة الجزائية بمحافظة جدة المسجل بعدد ٣٤٢٣٢٦٣٣ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٧ هـ المتضمن دعوى ضد المحكوم فيه بما دون باطن الصك ،

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بصرف النظر عن الدعوى . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٥٠٢٥٨ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٥هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٢٩٨٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٥٢٠٤٥٣٩ تاريخه: ١٤٣٥/٤/١١هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - رد قيمة أجرة - عدم تمكين المستأجر من العين المؤجرة
 - الدعاوى لا تثبت إلا ببيانات موصلة - لا تعرض اليمين النافية
 للدعوى إلا بطلب المدعي - صرف النظر عن دعوى المدعى .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قوله صلى الله عليه وسلم (لو يعطى الناس بدعواهم لادعى أقوام
 أموال أقوام ودمائهم ولكن البينة على المدعي واليمين على من
 أنكر).

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه بأن موكله استأجر خمسة
 معارض من الموقع الذي قام المدعى عليه باستثماره والواقع في شارع
 بمدينة جدة بأجرة سنوية قدرها مليون ومائة ألف ريال وبداية
 الأجرة بتاريخ ٠٣/٠٩/١٤٣٢هـ وقد قام موكله بتسليم المدعى
 عليه ستمائة ألف ريال ما يعادل أكثر من نصف الأجرة السنوية
 وحتى تاريخ هذا اليوم لم يقم باستلام المعارض وقد علم موكله
 بأن المدعى عليه قد اختلف مع صاحب العقار ولم تعد المعارض
 في ملكه لذا فإن موكله يطلب الحكم على المدعى عليه بإلزامه
 بدفع ما سلمه وقدره ستمائة ألف ريال وإلزامه كذلك بدفع

كامل أتعاب المحاماة - أجاز المدعى عليه وكالة بالمصادقة على استئجار موكل المدعى للمعارض بالأجرة والتاريخ المشار إليهما في الدعوى وأنكر عدم تمكين موكله لموكل المدعى استلام المعارض فالعقد المبرم بين موكله وبين المدعى في بنده التاسع من المادة السادسة إقرار من المدعى باستلامه المعارض من موكله هكذا أجاز - أنكر المدعى ما دفع به المدعى عليه وبينته أن في أوراق المعاملة كلام منسوب للمدعى عليه وكالة بقيام أحد الأشخاص بالاستيلاء على الموقع وطرده للمستأجرين - أجاز المدعى عليه وكالة بأن المدعى هو من قام بتسليم الموقع للشخص المعتدي دون الرجوع إلى موكله المؤجر وهو من يتحمل ذلك ولا تنفسخ بذلك الأجرة وذلك بناء على البند الثامن من عقد الإيجار - ليس للمدعى مزيد بينة ولم يطلب يمين المدعى عليه على نفي عدم تسليم موكله للمحلات - وبما أن المدعى عليه استدل بأصل العقد وبما ذكر فيه في أحد بنوده من كون هذا العقد بمثابة استلام للمحلات والمعارض من المستأجر وحيث إن المدعى لم يتقدم ببينة موصلة تشهد بصحة دعواه من عدم تمكين المدعى عليه باستلامه العقار وحيث إن الاستدلال بواقع الحال لا يستقيم لعدم علمنا به ولكون واقع الحال لو صدق فلا يعلم ما هو سبب الإخراج وهل هو تفريط من المدعى أم نحو ذلك وحيث إن المدعى وكالة بعد تعذر إقامته للبينة رفض طلب اليمين من المدعى عليه وحيث إن من المقرر شرعا أن الدعاوى لا تثبت إلا ببينات موصلة - لما تقدم صدر الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعى - قنع المدعى عليه وكالة واعترض المدعى وكالة بلائحة - صدق الحكم من الدائرة

الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة بناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤٢٢٩٨٢ وتاريخ ١٣/٠١/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٠٩٧٩٤ وتاريخ ١٣/٠١/١٤٣٤هـ ففى يوم السبت الموافق ١٠/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة ، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن ، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤٤٥٢٥١٨ وتاريخ ١٣/٠٤/١٤٣٤هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والصلح وقبول الأحكام والاعتراض عليها وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة ، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشمال جدة برقم ٣٤٧٣١٦٥٢ وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٣٤هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار وقبول الأحكام والاعتراض عليها وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أجاب قائلًا إن موكلني قام باستتجار خمس معارض من الموقع الذي قام المدعى عليه باستثماره والواقع في شارع صاري في مدينة جدة في حي بأجرة سنوية قدرها مليون ومائة ألف ريال لجميع المعارض وقد كانت بداية الأجرة بتاريخ ٠٣/٠٩/١٤٣٢هـ وقد قام موكلني

بتسليم المدعى عليه ستمائة ألف ريال ما يعادل أكثر من نصف الأجرة السنوية وحتى تاريخ هذا اليوم لم نقم باستلام المعارض وقد علم موكلى بأن المدعى عليه قد اختلف مع صاحب العقار ولم تعد المعارض في ملك المدعى عليه لذا فإن موكلى يطلب الحكم على المدعى عليه وإلزامه بدفع ما سلمه وقدره ستمائة ألف ريال وإلزامه كذلك بدفع كامل أتعاب المحاماة وقدرها سبعون ألف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه وكالة عما جاء في دعوى المدعى وكالة فأجاب قائلاً ما ذكره المدعى وكالة من كون موكله استأجر المعارض المذكورة أعلاه بالقيمة المذكورة أعلاه والتاريخ المذكور أعلاه فذلك كله صحيح وأما ما ذكره المدعى وكالة من كون موكله لم يقم باستلام المعارض ولم يمكنه موكلى من ذلك فهذا غير صحيح فالعقد المبرم بين موكلى وبين المدعى عليه في بنده التاسع من المادة السادسة نصت على ما يلي : (يلتزم الطرف الثاني بالبدء في أعمال التشطيبات فور توقيعه هذا العقد وأن لا يتأخر في ذلك ويقر الطرف الثاني بتحملة أي نتائج والمطالبات المادية والمعنوية تترتب على مخالفته لذلك يحملها عليه الطرف الأول لقاء العطل والضرر نتيجة تأخره في إنهاء أعمال التشطيبات للموقع المؤجر له كما يلتزم ويقر الطرف الثاني بإنهاء جميع أعمال التشطيبات والبدء في التشغيل لنشاطه في الموقع المؤجر له بحد أقصى في ١٤٣٢/١٢/٠١ هـ ويقر ويلتزم الطرف الثاني بأن توقيعه هذا العقد هو بمثابة محضر استلام رسمي للموقع المؤجر له في هذا العقد وفق ما ذكر في التمهيد أعلاه) انتهى وهذا إقرار من المدعى باستلامه المعارض من موكلى

هكذا أجاب وقد أبرز المدعى وكالة عقد أيجار مطبوع على أوراق مجموعة ... للتجارة والتسويق مكون من أربع صفحات مبرم بين المدعى أصالة والمدعى عليه أصالة وبعد الإطلاع عليه ظهر أنه يتعلق بالمعارض المذكورة أعلاه وبسؤال المدعى وكالة عما دفع به المدعى عليه وكالة فأجاب قائلًا لا صحة لما ذكره المدعى عليه وكالة فموكلي لم يستلم المعارض في نفس الأمر وإن كان قام بالتوقيع على العقد وبسؤال المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا لا صحة لما ذكره المدعى وكالة فهو قد استلم الموقع كما ذكر أعلاه وبسؤال المدعى وكالة عن البينة على عدم الاستلام فأجاب قائلًا أطلب الرجوع إلى محاضر وإجراءات الاستدلال المرفقة في المعاملة حيث يظهر منها أن المدعى عليه وكالة لم يقيم بتسليم موكلي المعارض لخروجها عن يدهم بالاستيلاء وبعد الرجوع إلى أوراق المعاملة ظهر منها ما يلي وهو الكلام المنسوب للمدعى عليه وكالة ونصه كالتالي (قام موكلي والمستأجر للأرض الواقعة في شارع لغرض بنائها واستثمارها بمركز تجاري والمسمى (مركز للأعمال) وقد أبرم موكلي مع المدعو عقد إيجار معارض تجارية وقد تعرض الموقع للسلب والتعدي من قبل المدعو والذي استولى على الموقع بدون وجه حق وطرد موكلي منه ومنعه من تمكينه في منفعة وقام بطرد المستأجرين بمن فيهم المدعى وقد تم التقدم بشكوى ضد المذكور أمام مقام الأمانة والمحافظة ووزارة الداخلية وصدرت التوجيهات بتشكيل لجنة من الأمانة والمباحث الإدارية منعقدة في قسم المتابعة بمحافظة جدة لنظر القضية والبت فيها وما زالت الإجراءات تحت النظر ولم

يتم الفصل فيها وموكلي متضرر من عدم تمكينه في التصرف في أملاكه وبالتالي يتعذر على المستأجرين التصرف في المعارض للأسباب المذكورة) انتهى وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا إن المذكور أعلاه قام بالاستيلاء على الموقع بدون وجه حق وقد منع موكلي من التصرف فيه وهو ليس له أي حق فيه وموكلي مستثمر للموقع لمدة خمسة عشر عاما وشكلت لجنة في الأمانة لبحث الاعتداء الواقع على الموقع والمدعى هو من قام بتسليم الموقع للمذكور أعلاه دون الرجوع إلى موكلي وهو من يتحمل ذلك ولا تتفسخ بذلك الأجرة فالأجرة عقد لازم وقد نصت المادة الثامنة من العقد على ما يلي (أن الطرف الأول غير مسئول عن الأضرار الطارئة بسبب المجاري وسقوط مياه الأمطار والأعاصير والزلازل والبراكين وأعمال التخريب وإن تسبب منها أي تلف وليس مسئول أيضا عن حوادث الحريق والأضرار والأتعاب الممكن وقوعها الناشئة عن أي سبب مباشر أو غير مباشر وعلى الطرف الثاني أن يتخذ كافة الإجراءات والسبل اللازمة الكفيلة لحماية العين المؤجرة) انتهى عليه فقد جرى رفع الجلسة لانتهاء وقتها وجرى تأجيل الجلسة إلى يوم السبت الموافق ٠٦/٢٤/١٤٣٤هـ الساعة ١٥ : ١١ وبالله التوفيق ثم بتاريخ ٠٦/٢٤/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وكالة..... وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة..... وبسؤال المدعى وكالة وهل لديه بينة على أن موكله لم يقم باستلام المحلات المؤجرة من قبل المستأجر فأجاب قائلًا ليس لدى موكلي بينة على ذلك وواقع الحال يشهد بأن موكلي لم يقم باستلام العقار وبسؤال المدعى وهل يطلب موكله يمين

المدعى عليه على عدم الاستلام فأجاب قائلًا إن موكلى لا يطلب يمين المدعى عليه على ذلك فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث إن المدعى يدعى عدم استلام موكله لما تم الاتفاق عليه مع المدعى عليه من المحلات من المعارض المذكورة في العقد وحيث أن المدعى عليه أنكر صحة ذلك واستدل المدعى عليه بأصل العقد وبما ذكر فيه في أحد بنوده من كون هذا العقد بمثابة استلام للمحلات والمعارض من المستأجر وحيث إن المدعى لم يتقدم ببينة موصلة تشهد بصحة دعواه من عدم تمكين المدعى عليه باستلامه العقار وحيث إن الاستدلال بواقع الحال لا يستقيم لعدم علمنا به ولكون واقع الحال لو صدق فلا يعلم ما هو سبب الإخراج وهل هو تقريط من المدعى أم نحو ذلك وحيث إن أصل دعوى المدعى هو في عدم تمكين موكله من استلام العقار وحيث إن المدعى وكالة بعد تعذر إقامته للبينة رفض طلب اليمين من المدعى عليه وحيث إن من المتقرر شرعا أن الدعاوى لا تثبت إلا ببينات موصلة لقول المصطفى صلى الله عليه وسلم (لو يعط الناس بدعواهم لإدعاء أقوام أموال أقوام ودمائهم ولكن البينة على المدعى واليمين على من أنكر) لجميع ما تقدم فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعى وبعرض ذلك على الطرفين قرر المدعى وكالة عدم القناعة وقرر المدعى عليه وكالة القناعة وأفهم المدعى وكالة بمراجعة المحكمة يوم غدا الأحد الموافق ٢٥/٠٦/١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من صك الحكم للاعتراض عليه ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ . 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 بمحافظة جدة برقم ٣٤/١٠٩٧٩٤ وتاريخ بدون المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٢٥٠٢٥٨ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٥ هـ ، المتضمن دعوى ضد ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأئحته الاعتراضية تقرر بالاكثريه الموافقة على الحكم بعد الاجراء الاخير . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٥٧٥٨ تاريخه: ١٢/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ١٩٥٩٤/٢٣٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ١/٣٤٣٠٧٦٤٧ ق/١ تاريخه: ٢٨/٨/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار - المسلمون على شروطهم - عدم الاعتداد بالشروط الملحقه من طرف واحد - الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعى كما استلمه - صرف النظر عن طلب المدعى حساب أجرة على المدعى عليه عند تأخره أسبوعاً بعد انتهاء العقد لعدم موجبه - إفهام المدعى بأن له المطالبة بذلك عند وجود سببه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- قوله تعالى « يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود »
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة بأن المدعى عليه أستأجر من موكله محلاً من عمارته في حي ... بمحافظة ... بأجرة سنوية قدرها خمسة وعشرون ألف ريال لمدة سنة وقد قام المدعى عليه بإضافة ملاحظات على العقد بدون علم المدعى أصالة مطالباً بمدد تخالف نص العقد ولذا فإن المدعى أصالة لا يرغب في تجديد العقد مع المدعى عليه ويطلب الكم بإخلاء المحل محل الدعوى وتسليمه كما استلمه عند نهاية العقد وفى حالة تخلفه عن تسليم المحل بعد أسبوع من

تاريخ نهاية العقد يحسب المحل عليه بأجرة سنوية قدرها أربعون ألف ريال لفروق الأيام حتى التسليم. - أجاز المدعى عليه بأن ما ذكره المدعى وكالة بعضه صحيح وبعضه غير صحيح والصحيح انه تم الاتفاق على استئجار محلين متجاورين وليس محلا واحدا بأجرة سنوية قدرها أربعون ألف ريال لمدة ثلاث سنوات وبعد مدة قام المدعى بانتزاع المحل الثاني بدون تعويض ثم ذهب المدعى وانشأ عقداً جديداً لدى المكتب العقاري بدون حضور المدعى عليه يتضمن إيجار محل واحد لمدة سنة وقام بالتوقيع على العقد لوحدة فقام المدعى عليه واطلع على العقد وتبين له انه خلاف ما تم الاتفاق عليه فقام بإضافة ملاحظات على العقد نصها مدون في نص القضية - قرر المدعى عليه أن الذي دفع أجرته وتحت يده هو محل واحد فقط - اطلع حاكم القضية على عقد التأجير بين الطرفين - جري عرض جواب المدعى عليه على المدعى وقرر عدم صحته - بناء على ما سلف فقد قرر حاكم القضية انه بناء على إقرار المدعى عليه بتوقيعه على العقد وان ما إضافة من شروط هو من طرفه فقط كما اقر بأن الذي دفع أجرته وتحت يده هو محل واحد فقط ولقوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (١) ﴾ لذلك فقد الزم ناظر القضية المدعى عليه بأن يخلى محل الدعوى وتسليمه للمدعى أصالة بنهاية العقد على حالته التي استلمها وصرف النظر عن طلب المدعى حساب أجرة على المدعى عليه عن تأخره بعد انتهاء العقد لعدم موجبه وان للمدعى الحق بالمطالبة بذلك عند وجود سببه - قرر الطرفان عدم القناعة - صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالمصادقة على الحكم .

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 ٣٣٥١٩٥٩٤ وتاريخ ١٢/٠٨/٤٣٣هـ في يوم الثلاثاء الموافق ١٧/١٠/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم حال وكالته عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر برقم ٣٣٢٠٣٤٨٢ في ٣٠/٧/٤٣٣هـ والتي تتضمن المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبيانات والطعن فيها والإجابة والجرح والتعديل والطعن بالتزوير وطلب تطبيق المادة ٢٣٠ من نظام المرافعات الشرعية والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وإنهاء ما يلزم وحضور الجلسات في جميع الدعاوي لدى المحاكم (أ. هـ وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى الأول قائلاً: لقد قام موكلي بتأجير المدعى عليه محل في عمارة تعود ملكيتها له واقعة في حي ... بمحافظة الخبر وذلك بأجرة سنوية قدرها خمسة وعشرون ألف ريال تدفع في بداية العقد وكان العقد يبدأ في ١/١/٢٠١٢م وينتهي في ١/١/٢٠١٣م وحيث أن المدعى عليه قام بإضافة ملاحظات على العقد دون علم موكلي مطالباً بمدد مبالغ تخالف نصوص العقد لذلك لا يرغب موكلي في تجديد العقد

للمدعى عليه ويطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء المحل محل الدعوى بعد عمل الصيانة اللازمة وهي اصلاح الجدران ودهنها وإزالة مخلفات الديزل وإفراغ المحل من جميع ما يخصه وذلك عند نهاية العقد المتفق عليه وهو تاريخ ٢٠١٣/١/١ وفي حالة تخلفه عن تسليم المحل بعد أسبوع من تاريخ إنتهاء العقد يحسب عليه المحل بأجرة سنوية قدرها أربعون ألف ريال لفروق الأيام حتى التسليم هذه دعواي . وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً : ما ذكره المدعي وكالة في دعواه بعضه صحيح وبعضه غير صحيح والصحيح هو أنه تم الاتفاق مع المدعي أصالة على استئجار محلين متجاورين وليس محلاً واحداً بأجرة قدرها أربعون ألف ريال على أن يكون مدة الإيجار ثلاث سنوات ويكون أحد المحلين مغسلة ملابس والآخر صالون حلاقة رجالي وتم ترتيب المحلين لذلك وبعد الانتهاء من الصيانة للمحلين قام المدعي أصالة بانتزاع المحل الثاني المعد للحلاقة بدون التعويض عليه بحجة الشبهة في العمل . ثم ذهب المدعي أصالة بإنشاء عقد في مكتب عقاري بدون حضوري يتضمن إيجار محل واحد فقط ولمدة سنة واحدة فقط وقام بالتوقيع على العقد بدون توقيعي وبدون علمي ثم بعد ذلك حضرت للمكتب العقاري وأطلعت على العقد وتبين لي أنه خلاف ما تم الاتفاق عليه بيني وبين المدعي أصالة فقمتم بإضافة ملاحظة على العقد وهذا نصها (تم صرف مبلغ وقدره ٤٠٢٧٤ ريال أربعون ألف ومائتان وأربعة وسبعون ريال وذلك لتقسيم محلات العمارة المستأجرة بها وكذلك لتجميل المغسلة ١ . يتم إرجاع المبلغ بواسطة المؤجر الذي تم صرفه على تقسيم المحلات والذي يبلغ ٢٢١٦٤ ريال أثنان وعشرون

ألف ومائة وأربعة وستون عند عدم تجديد العقد ٢. لا يتم إرجاع المبلغ الذي تم صرفه على تجميل المحل وهو ١٨١١٠ ريال ثمانية عشر ألف ومائة وعشرة ريال عند عدم تجديد العقد (.أ. هـ وأنا موافق على طلب المدعي وكالة إخلاء المحل في مقابل أن يتم تعويضي لخلو القدم الذي دفعته للمستأجر القديم حيث إنني قد اشتريت المحلين من المستأجر السابق قبل هذا العقد وقدره ثمانية وثلاثين ألف ريال وكذلك تعويضي عن أعمال الصيانة التي عملتها للمحل الذي تم انتزاعه مني وقدرها اثنان وعشرون ألف ومائة وأربعة وستون ريال هذه إجابتي ثم طلبت من الطرفين عقد الإيجار فأحضره المدعى عليه وبعد الاطلاع عليه وجد أنه صادر من مكتب ... للعقارات برقم ١٨٢ في ١٤٣٣/٢/٢٧ هـ الموافق ٢٠١٢/٢/٢٧ م وهذا نصه (عقد إيجار التاريخ ١٤٣٣/٢/٢٧ هـ الموافق ٢٠١٢/٢/٢٧ م نوع العقار محل تجاري موقعه ورقمه شارع ... مقابل ... الغرض من استعماله مغسلة ملابس مدة إيجار سنة فقط بدء الإيجار ٢٠١٢/١/١ م نهاية الإيجار ٢٠١٣/١/١ م مبلغ الإيجار ٢٥٠٠٠ خمسة وعشرون ألف ريال طريقة الدفع سنوي حوالة على الحساب أسم المؤجر رقم البطاقة هـ عنوانه ... رقم الهاتف ... اسم المستأجر ... رقم البطاقة هـ عنوانه تفاصيل / وملاحظات : ١٠٠٠ تأمين و٧٠٠ ريال مصاريف مياه سنوي . التجديد سنوياً . الشروط التي تم الاتفاق عليها ١. ثمن استهلاك الكهرباء والماء والتلفون والغاز على المستأجر ، كما عليه دفع تأمين الكهرباء وأية رسوم أو ضرائب على العقار وليس للمؤجر علاقة بها ٢. ليس للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بقيمة التحسينات والإصلاحات التي أدخلها على

العقار ٣ - على المستأجر أن يسلم العقار عند خروجه منه كما إستلمه عند بداية الإيجار وعليه أن يقوم بإصلاح ما أتلفه أو أحدثه من خراب بالعقار المذكور . ويكون مسؤولاً عن كل ضرر فيه ويجب عليه الإصلاح والصيانة على حسابه الخاص بما في ذلك الزجاج والأدوات الصحية والأقفال وغيرها . ٤ - لا يحق للمستأجر تغيير أي شيء في القعار أو تأجيرها ككله أو قسماً منه إلا بعد موافقة المؤجر كتابياً . ٥- طيلة مدة الإيجار تكون أعمال الصيانة اللازمة للعقار بسبب الإستعمال على المستأجر ولا يحق له مطالبة المؤجر فيها . ٦ . للمؤجر الحق في تكليف المستأجر بإخلاء العقار وإلغاء العقد إذا حصل منه تأخير عن دفع الإيجار في ميعاده وفي حالة عدم محافظته على نظافة وسلامة العقار . ٧ - يدفع الإيجار بموجب سندات رسمية من المؤجر وكل دفعه لا يؤخذ فيها وصل كما ذكر لا تعتبر . ٨ - في حالة غياب المستأجر عن السداد أكثر من شهرين ولم يعرف السبب فالمالك يتصرف ويخبر السلطات المحلية بطلب إخلاء محلة ويسلم الأثاث للحكومة وللمؤجر الحق في تحصيل الإيجار من قيمة الأثاث . ٩ - يدفع المستأجر تأمين مبلغ / وعند إخلاء المحل يرد التأمين له بعد إخلاء طرف تسديد الكهرباء والمياه ١٠ - مدة هذا العقد سنة تبدأ بتاريخ ٢٠١٢/١/١م وتنتهي بتاريخ ٢٠١٣/١/١م ويجدد هذا العقد بهذه الشروط أو غيرها إذا رغب الطرف الأول ، أما في حالة عدم رغبته فيعتبر حق المستأجر منتهياً ويجب عليه إخلاء المأجور . ١١ يشعر كل من الطرفين أحدهما الآخر برغبته في الإستمرار بالإيجار أو عدمه قبل إنتهاء المدة المشار إليها بشهر واحد على الأقل وفي حالة عدم إشعار

أحدهما الآخر يعتبر ممدداً تلقائياً بنفس الشروط ١٢. لا قيمة لأي مبلغ يدعى الطرف الثاني دفعه مالم يحمل إيصالاً موقعاً من الطرف الأول ١٣ - يقر الطرفان المتعاقدان أنهما قرأا الإتفاق ويلتزمان بتنفيذ بنوده ويحتفظ كل منهما بنسخة من هذا العقد للرجوع إليه عند الطلب ١٤ يعتبر هذا العقد ساري المفعول إعتباراً من يوم ٢٠١٢/١/١م ملاحظة (يحق للمؤجر أن يطلع على حالة المأجور بين الحين والآخر لضمان سلامته). شروط إضافية : إذا تأخر المستأجر عن دفع الإيجار المقدم يعتبر هذا العقد لاغياً ويحق للمؤجر التصرف في ملكه دون إعتراض من المستأجر. تم الإتفاق بين الطرفين ويبد كل منهما نسخة من هذا العقد وبعد الإتكال على الله جرى التوقيع والمكتب غير مسؤول عن أي خلاف بين الطرفين . المؤجر توقيعه المستأجر توقيعه ختم المكتب والتوقيع كما يوجد في العقد ملاحظة جانبية مكتوبة بخط اليد ونصها : تم صرف مبلغ وقدره ٤٠٢٧٤ ريال أربعون ألف ومائتان وأربعة وسبعون ريال وذلك لتقسيم محلات العمارة المستأجرة بها وكذلك لتجميل المغسلة ١. يتم إرجاع المبلغ بواسطة المؤجر الذي تم صرفه على تقسيم المحلات والذي يبلغ ٢٢١٦٤ ريال أثنان وعشرون ألف ومائة وأربعة وستون عند عدم تجديد العقد ٢. لا يتم إرجاع المبلغ الذي تم صرفه على تجميل المحل وهو ١٨١١٠ ريال ثمانية عشر ألف ومائة وعشرة ريال عند عدم تجديد العقد أ. هـ هذا ونظراً لانتهاء وقت الجلسة وحضور وقت الصلاة رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعى أصالة والمدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه ولم يتقدم بأي عذر وبعرض جواب المدعى عليه

على المدعى وكالة أجاب قائلاً ما ذكره المدعى عليه في جوابه كله غير صحيح جملة وتفصيلاً وأريد أن أوضح ما يلي: (١) العقد ينص في البند الرابع منه على أنه لا يحق للمستأجر تغيير أي شيء في العقار أو تأجيريه كله أو قسم منه إلا بعد موافقة المؤجر كتابياً ولم يحصل أن تمت كتابة أي شيء . (٢) أن المدعى عليه قد وكل صاحب المكتب العقاري وهو وكالة شرعية تخوله حق التوقيع والاستلام والتسليم ووكيله هو من وقع على عقد الإيجار ثم سلم المدعى وكالة صورة من صك الوكالة المشار إليها ثم قررت رفع الجلسة من أجل الاطلاع على صك الوكالة وحضور المدعى عليه وفي جلسة أخرى حضر المدعى أصالة والمدعى وكالة وحضر لحضورهما المدعى عليه هذا وقد سبق أن أحضر المدعى صك العقار محل الدعوى وبالاطلاع عليه وجد أنه صادر من كاتب عدل الخبر بقم ١١٩ في ١١/٦/١٤٢٢هـ ويتضمن تملك للعقار الواقع في... بالخبر وحدوده وأطواله كما يلي: شمالاً: بطول ثمانية عشر متراً ويحدها القطعة رقم ١٢ . وجنوباً: بطول ثمانية عشر متراً ويحدها شارع عرض ٢٥ متراً . وشرقاً: بطول خمسة وعشرون متراً ويحدها القطعة رقم ٩ وغرباً: بطول خمسة وعشرون متراً ويحدها القطعة رقم ١٣ والمساحة الأجمالية: أربعمائة وخمسين متراً مربعاً (٢٤٥٠ م^٢) . هـ . كما تم الاستفسار عن سريان مفعول الصك سابقاً فلم يردنا الجواب حتى هذه الجلسة ثم سألت المدعى عليه عن المحل الذي يعمل فيه حالياً وعن أجرته فقال الذي أعمل فيه حالياً هو محل واحد فقط فيه مغسلة ملابس وأجرته خمسة وعشرون ألف ريال سلمتها للمدعى أصالة وأما المحل الثاني فليس تحت يدي ولم

أدفع أجرته . هكذا أجاز . ثم سألته عن توقيعه على العقد المتفق عليه بينهما والمرصود نصه سابقاً فقال : نعم أنا الذي وقعت على العقد ولكن وضعت شروطي عليه . هكذا أجاز . فسألته هل كانت هذه الشروط بعلم المدعي أصالة وبموافقته فقال : لا . ثم رفعت الجلسة حتى ورود جواب الاستفسار وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة والمدعي وكالة وحضر لحضورهما المدعى عليه هذا وقد سبق الكتابة لكتابة عدل الخبير للإفاده عن سريان مفعول الصك وقد وردتنا الاجابة برقم ٢٤٣٨٣٧٩ في ١٠/١/١٤٣٤هـ والمتضمنة نفيد كم بأن الصك مرهون لصالح صندوق التنمية العقارية وصدر له صك رهن برقم في ٢٤/١١/١٤٣٣هـ . أ.هـ . ثم سألت الطرفين عن مساحة المعرض محل الدعوى وموقعه من العمارة فقالا مساحته ستة وثلاثون متراً مربعاً ويقع في الدور الأرضي في الجزء الشرقي من العمارة . فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وإقرار المدعى عليه بتوقيعه على العقد المرصود مضمونه سابقاً وأن ما أضافه من الشروط هو من طرفه فقط ولم يكن باتفاق الطرفين كما أنه أقرب بأن الذي دفع أجرته وتحت يده هو محل واحد وهذا يؤيد ما جاء في العقد واستناداً إلى قوله تعالى : (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وقوله صلى الله عليه وسلم : « المسلمون على شروطهم » لذلك كله فقد ألزمت المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بأن يخلي المعرض المستأجر محل الدعوى ويسلمه للمدعي أصالة وذلك بتاريخ ١٠/١/٢٠١٣م على حالته التي استلمه عليها وصرفت النظر عن طلب المدعي حساب أجرة على المدعى عليه عند تأخره أسبوع بعد انتهاء

العقد لعدم موجبه وأفهمته بأن له الحق في مطالبة المدعى عليه بذلك عند وجود سببه وبه حكمت وبعرض الحكم قررا عدم القناعة وطلبا رفعه لمحكمة الاستئناف واستعدا بتقديم لائحة اعتراضية فأفهما بمراجعة المحكمة لاستلام نسخة الحكم بعد عشرة أيام وأن لكل منهما ثلاثين يوماً للاعتراض وان لم يتقدما خلالها باللائحة فيكتسب الحكم القطعية ويسقط حقهما في الاستئناف ففهما ذلك . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده وبعد في يوم الاثنين الموافق ١٤/٩/٢٠١٤هـ فتحت الجلسة بناءً على ورود المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بموجب كتاب سماحة رئيسها رقم ٣٤١٥٩٧٩٦٤ في ٦/٩/٢٠١٤هـ وبرفقها قرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤٣٠٧٦٤٧/ق/١ في ٢٨/٨/٢٠١٤هـ المتضمن نص الحاجة منه: {بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم بعد الاجراء الأخير ، والله موفق قاضي استئناف ختمه وتوقيعه قاضي استئناف ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه} .أهـ. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤/٩/٢٠١٤هـ ، ،

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٤١٤٨٧٧٤٣ وتاريخ ٢٦/٦/٢٠١٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٥٩٧٩٦٤

وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/ المسجل برقم وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٢هـ 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 بعد الإجراء الأخير ، ولبيانته حرر في ١٤٣٤/٨/٢٨هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٩٣٠٢٨ تاريخه: ١٤٢٤/٨/٩ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٣٥٨٩٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٣٨٧٤٩١ تاريخه: ١٤٢٤/١٢/٢٥ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - عقد استثمار - مطالبة المستأجر بأجرة عين - إدخال المالك في المنازعة - المطالبة بالأجرة فرع عن استمرار عقد الاستثمار - انقضاء عقد الاستثمار لنهاية مدته - الحكم برد الدعوى وصرف النظر لانعدام صفة المدعي .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- قوله تعالى «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود»
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعت المدعيه بأن المدعى عليه استأجر موقعاً بمحطة الوقود لوضع جهاز صراف آلي سيار لمدة خمس سنوات بأجرة معلومه دون الوفاء بالأجره ذكرت المدعية أنها مستثمرة محطة الوقود من مالكاها لمدة ثلاث سنوات تبدا في ١٤٢٦/٥/١ هـ وتطلب المدعية إلزام المصرف بدفع المبلغ المستحق - أقر وكيل المصرف بدعوى المدعية جملة وتفصيلا إلا أنه دفع بأن الامتاع كان بناء على طلب مالك المحطة التوقف عن دفع الأجرة للمدعية لوجود خلاف بينهما وطلب وكيل المصرف إدخال المالك طرفا في القضية ولا مانع لدى موكله

من دفع الأجرة لمستحقها - حضر وكيل المالك وقرر بأن موكله لم يجدد معها العقد وإنما وافق على أمهالها سنة واحدة فقط من انتهاء العقد أي يجب عليها إخلاء المحطة في ٣٠/٤/٤٣٢ هـ - أقرت المدعية بأن المالك لم يجدد لها العقد بعد ٣٠/٤/٤٣٢ هـ - عليه ولأن مطالبة المدعية تجاه المدعى عليه اعتباراً من تاريخ ١/٦/٢٠١١م حتى ٣٠/٥/٢٠١٢م عليه وبناء على مدة عقد الاستثمار بين المدعية والمالك ثلاث سنوات ابتداء من ١/٥/٤٢٦ هـ وحتى ١/٥/٤٢٩ هـ، وبناء على إقرار المدعية بأن هذا العقد يتجدد تلقائياً بعد موافقة المالك وإلا يعتبر ملغياً ، وبناء على إقرار المتداخل وكالة بتجديد موكله للعقد حتى تاريخ ٣٠/٤/٤٢٠ هـ ، عليه وبناء على محضر اتفاقية صلح المؤرخ في ٢٩/٦/٤٣١ هـ المحرر بين المالك والمدعية والمتضمن استمرار العقد بينهما حتى تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ، وبناء على إقرار المدعية جواباً على ما قرره المتداخل وكالة من عدم تجديد عقد الاستثمار بعد تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ، عليه وبناء على أن بداية تاريخ مطالبة المدعية للمدعى عليه يوافق ٢٩/٦/٤٣٢ هـ ، أي بعد انقضاء عقد الاستثمار بين المدعية وبين المالك ، ولأن مطالبة المدعية للمدعى عليه بالأجرة فرع عن استمرار عقد الاستثمار بينها وبين المالك للموقع محل النزاع ، وبالتالي فالصفة في هذه الدعوى منعدمة في المدعية ، ولقوله تعالى: «يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود»، ولحديث: «المسلمون على شروطهم» رواه الترمذي وأبو داود، لذلك كله ، فقد حكمت الدائرة برد دعوى المدعية في مواجهة المدعى عليه لعدم ثبوت استحقاقها في المطالبة، وصرف النظر عن دعواها لانعدام الصفة - وبعرض الحكم على

المدعية قررت عدم القناعة فأفهمت بالتعليمات - 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 ٣٤٣٥٨٩٥ وتاريخ ٢٠/١/٤٣٤هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤١٧٤٥٨١ وتاريخ ٢٠/١/٤٣٤هـ ففى يوم الأربعاء الموافق ١٠/٤/٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٨ وفيها حضرت المدعية سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم والمعرف بها من قبل ابنها سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعت على الحاضر معها سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن الجنسية سعودي بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا بموجب وكالة رقم ٢٤٢٤٨٦٤٨ بتاريخ ٣٠/٢/٤٣٤هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض والموكل بها من وعن بالوكالة رقم ٣٤٢٤٨٥١١ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم ٣٤٢٤٧٦٦٦ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم ٣٤٢٤٩٦٧٦ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم ٣٤٢٤٤٥٨٣ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم ٣٤٢٤٩٨٢٩ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم

٣٤٢٤٩٨٧٢ في ٣٠/٢/٤٣٤هـ وعن بالوكالة رقم
 ٣٤٢٥١٨٦٨ في ١/٣/٤٣٤هـ وجميعها صادرة من كتابة العدل
 الثانية بجنوب الرياض بصفتهم أعضاء بالسجل التجاري
 رقم وتاريخ ٢٩/٠٧/١٣٩٦هـ الصادر بالمرسوم الملكي
 رقم ٤٦ بتاريخ ١٢/٠٦/١٣٩٥هـ وبموجب قرار الجمعية العامة
 العادية «٤٨» في ١٢/٠٢/٤٣٤هـ وبصفته عضو مجلس الإدارة في
 بالسجل التجاري رقم بتاريخ ٢٩/٠٧/١٣٩٦هـ
 الصادر من جدة بناءً على النظام الأساسي للشركة المعتمد بموجب
 المرسوم الملكي رقم ٤٦ في ١٢/٠٦/١٣٩٥هـ وقرار الجمعية العامة
 العادية (٤٨) في ١٢/٠٢/٤٣٤هـ وبصفة البنك شريك في أي شركة
 ، وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب
 الرياض برقم ٢٤٢٥٤٢٠٤ وتاريخ ١/٣/٤٣٤هـ قائلة : إنني كنت
 مستثمرة لمحطة في حي ... على طريق ... بمحافظة جدة من مالكاها
 بموجب عقد إيجار رقم ٤٦ وتاريخ ١/٠٥/٤٢٦هـ محرر على أوراق
 مؤسسة ، بيني وبين المالك اعتبارا من
 تاريخ ١/٠٥/٤٢٦هـ ولمدة ثلاث سنوات بأجرة سنوية قدرها مائتان
 وعشرون ألف ريال ، وقد استأجر المدعى عليه موقعا في المحطة
 محل الدعوى لغرض إقامة جهاز الصراف الآلي سيار ، وذلك
 اعتبارا من تاريخ ١/٠٦/٢٠٠٧م ولمدة خمس سنوات ميلادية ، بأجرة
 سنوية قدرها سبعون ألف ريال ، بموجب عقد إيجار موقع مؤرخ
 في ١٩/٠٣/٢٠٠٧م محرر على أوراق بنك ، وتم تخفيض الأجرة
 السنوية لتكون مبلغا قدره ستون ألف ريال ، وقد تخلف المدعى عليه
 عن دفع أجرة السنة الأخيرة اعتبارا من تاريخ ١/٠٦/٢٠١١م وحتى

تاريخ ٢٠١٢/٥/٣١م وقدرها ستون ألف ريال ، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع هذا المبلغ . هذه دعواي . ثم أبرزت المدعية صورة من عقد الإيجار رقم ٤٦ وتاريخ ١/٥/١٤٢٦هـ ، وصورة من عقد إيجار موقع المؤرخ في ٢٠٠٧/٣/١٩م ، وتم إرفاقها بالمعاملة ، وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أطلب تزويدي بالمستندات وإمهالي للرد. ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم السبت الموافق ١٨/٥/١٤٢٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ١٢ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن المدعية سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم بموجب الوكالة رقم ٢٤٢٥٤٢٠٤ وتاريخ ١٤٢٤/٠٣/٠١هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال جدة ، وحضر المدعى عليه وكالة ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من أجله قال : إن ما ذكرته المدعية من عدم دفع موكلتي لأجرة الفترة من تاريخ ٢٠١١/٦/١م وحتى تاريخ ٢٠١٢/٥/٣١م وقدرها ستون ألف ريال فصحيح ، وذلك بتوجيه من مالك الموقع بعدم دفع أجرة للمدعية وذلك لقيامه بإنهاء عقد الاستثمار مع المدعية ، وبين المدعية ومالك الموقع خلاف حول العقد وإنهائه منظورة لدى المكتب القضائي رقم ٢٤ ، ولم تنتهي الدعوى بعد ، وموكلتي محتفظة بالأجرة لمستحقها بعد إنتهاء النزاع بين المدعية وبين مالك الموقع ، وأطلب إدخال المالك في الدعوى لتتضح الصورة ويظهر المستحق لها ، وموكلتي على استعداد بدفعها لمستحقها . وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال : الدعوى التي لدى المكتب رقم ٢٤ هي في الضرر الذي وقع على موكلتي من

جراء إخلاء المالك لموكلتي من الموقع . وبسؤال المدعي وكالة عن عقد الاستثمار الذي بين موكلته وبين المالك أبرز صورة منه برقم ٤٦ محرر على أوراق مؤسسة ومدة العقد ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ ١٤٢٦/٥/١هـ وحتى ١٤٢٩/٥/١هـ وهذا العقد يتجدد تلقائياً بعد موافقة المالك وإلا يعتبر ملغياً ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منه ، وبسؤال المدعي وكالة هل تم تجديد العقد بين موكلته وبين المالك قال : لم يتم بيننا أي تجديد كتابياً ، ولكن المالك وهو كان يستلم الإيجار للفترة ما بعد انتهاء المدة الأولى للعقد . وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أطلب إدخال المالك لقطع النزاع . ثم رفعت الجلسة لطلب المالك وإدخاله في الدعوى . وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٨/٠٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضرت المدعية والمعرف بها من قبل زوجها بمني الجنسية بموجب الإقامة رقم وحضر المدعى عليه وكالة ، وحضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلاً عن المالك سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم أصالة عن نفسه وبوكالته الشرعية عن وبالوكالة الصادرة من كتابة العدل من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة رقم ٤٥٤٥٨ وتاريخ ١٤٣١/٥/١٨هـ جلد ٩٦٠١ بموجب الوكالة رقم ٤١٣٣٩ وتاريخ ١٤٣٣/٥/٨هـ جلد ١١٦٩٧ الصادرة من ذات الإدارة ، وبسؤال المدعية عن تاريخ إخلاء المالك لها من الموقع قالت : تم إخلائي من الموقع في ١٤٣٣/٢/٢١هـ عن طريق المحافظة

بموجب محضر تسليم في ١٦/٢/٤٣٣ هـ . وبسؤال المتداخل وكالة هل تم تجديد عقد الاستثمار بين موكلك وبين المدعية بعد تاريخ انتهاء العقد في ١/٥/٤٢٩ هـ قال : لقد تم الاتفاق صلحا بين موكلي وبين المدعية في ٢٩/٦/٤٣١ هـ على أن تبقى المدعية في الموقع محل النزاع مدة سنة والذي ينتهي به العقد للفترة الثانية من ١/٥/٤٢٩ هـ ولمدة ثلاث سنوات حتى تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ثم تقوم المدعية بإخلاء الموقع ، وتسليمه لموكلي ، بموجب محضر اتفاقية صلح في ٢٩/٦/٤٣١ هـ على أوراق وزارة الداخلية (الأمن العام) ، إلا أن المدعية لم تقم بإخلاء العقار ، فتوجه موكلي للمحافظة وتم إخلائها عن طريقهم في ٢١/٢/٤٣٣ هـ . وبعرض ذلك على المدعية قالت : لم يجدد المالك لي العقد بعد تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ . فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ، وبناء على أن مطالبة المدعية تجاه المدعى عليه اعتبارا من تاريخ ١/٦/٢٠١١ م وحتى تاريخ ٣١/٥/٢٠١٢ م ، وبناء على عقد الاستثمار بين المدعية والمالك رقم ٤٦ المحرر على أوراق مؤسسة ومدة العقد ثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ ١/٥/٤٢٦ هـ وحتى ١/٥/٤٢٩ هـ ، وبناء على إقرار المدعية بأن هذا العقد يتجدد تلقائيا بعد موافقة المالك وإلا يعتبر ملغيا ، وبناء على إقرار المتداخل وكالة بتجديد موكله للعقد حتى تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ، وبناء على محضر اتفاقية صلح في ٢٩/٦/٤٣١ هـ المحررة بين المالك والمدعية والمتضمن استمرار العقد بينهما حتى تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ، وبناء على إقرار المدعية جوابا على ما قرره المتداخل وكالة من عدم تجديد عقد الاستثمار بعد تاريخ ٣٠/٤/٤٣٢ هـ ، وبناء على أن بداية تاريخ مطالبة المدعية

للمدعى عليه في ٢٠١١/٦/١ م ، وهو يوافق ١٤٣٢/٦/٢٩ هـ ، أي بعد انقضاء عقد الاستثمار بين المدعية وبين المالك ، ولأن مطالبة المدعية للمدعى عليه بالأجرة فرع عن استمرار عقد الاستثمار بينها وبين المالك للموقع محل النزاع ، وبالتالي فالصفة في هذه الدعوى منعدمة في المدعية ، 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 حكمت برد دعوى المدعية في مواجهة المدعى عليه لعدم ثبوت استحقاقها في المطالبة بما ورد في الدعوى لانقضاء عقد الاستثمار بينها وبين المالك للموقع محل النزاع ، وصرفت النظر عن دعواها لانعدام الصفة في المدعية بالمطالبة بما ورد في الدعوى . وبه حكمت . وبه قنع المدعى عليه وكالة ، وقررت المدعية الاعتراض ، وجرى تسليمه نسخة من الحكم وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً ، وإلا سقط حقه في الاعتراض ، واكتسب الحكم القطعية . وأقفلت الجلسة الساعة ١٠ : ٠٠ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٨/٠٩ هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة ففي يوم الخميس الموافق ١٤٣٥/٠١/١١ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥ : ٨ وفيها قد عادت المعاملة من محكمة

الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٤١٧٤٥٨١ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢ هـ ومرفق بها القرار رقم ٣٤٣٨٧٤٩١ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/٢٥ هـ ومضمونه ما يلي (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم ، وحتى لا يخفى جرى إثباته . وأقفلت الجلسة الساعة ٥٥ : ٨ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٥/٠١/١١ هـ الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/..... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٨٠٣٨٣٢٩٣ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٩ هـ، المتضمن دعوى ضد المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصِّكِّ: ٣٤٢٨٦٥٧ تاريخه: ١٧/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٣٥٥٧٢٧٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٢٩/٧/١٤٣٤هـ تاريخه: ٣٤٢٨١٩٦٩

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء العقار لعدم التجديد - الإقرار بعدم القيام بإخطار مالك العقار بالتجديد حسب شروط العقد - الحكم بإخلاء العين المؤجرة وتسليم عقار المالكه كما استلمه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

القاعدة الفقهية « لا عذر لمن أقر »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة بأن المدعى عليه استأجر من موكله شقة في عمارة يملكها بأجرة سنوية قدرها اربعة وعشرون ألف ريال لمدة سنة من ١/٧/١٤٣٠ هـ وحيث إن المدعى عليه يماطل في السداد فقد طلب المدعى وكالة الزام المدعى عليه بالإخلاء - اجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وقرر انه مستأجر العقار من تسع سنوات ولكن المدعى أخذ يرفع في الأجرة ولم يعمل صيانة للعقار كما ان العقد يتجدد تلقائيا ورفض المدعى عليه الاخلاء - تم اطلاق حاكم القضية على العقد - من ضمن شروط العقد ان على المستأجر اخبار المؤجر بالتجديد قبل نهاية المدة القديمة بشهر - قرر المدعى عليه انه لم يخبر المدعى بالتجديد - للأسباب المرصودة في نص القضية وللقاعدة الفقهية لا عذر لمن اقر صدر الحكم على المدعى

عليه بإخلاء الشقة وتسليمها للمدعى كما استلمها - قرر المدعى عليه عدم القناعة - صدر قرار محكمة الاستئناف بالمصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالدمام وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم ٣٣٥٥٧٢٧٧ وتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٦٣٥٩٧٧ وتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٣٣ هـ ففي يوم الأحد ٢١/١١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة العاشرة وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وكيلا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٣٣٢٠٦٥٦٥ وتاريخ ٣/٨/١٤٣٣ هـ والتي تخوله المرافعة والمدافعة وادعى على الغائب عن مجلس الحكم الذي تبلغ لشخصه قائلا في دعواه إن الغائب عن مجلس الحكم استأجر من موكلي شقة في عمارته الواقعة في حي ... بأجرة سنوية قدرها أربعة وعشرين ألف ريال تبدأ بتاريخ ١/٧/١٤٣٠ هـ لمدة سنة وتم تجديد العقد بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٣ هـ ولأن المدعى عليه يماطل في السداد وأخشى أن يماطل في الإخلاء لذا أطلب إلزامه بإخلاء الشقة بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٣ هـ وتسليمها لموكلي كما استلمها هذه دعواي ، فجرى الاطلاع على صك ملكية العقار رقم ٤/١/١٢٨ في ٦/٧/١٤٢١ هـ الصادر من كتابة العدل الأولى بالدمام والمتضمن تملك باطنه للمدعي أصالة فطلبت من المدعي وكالة البينة على ذلك ، وفي يوم السبت

١٦/٠٢/٤٣٤هـ حضر المدعى وكالة المدونة هويته ووكالته فيما سبق كما حضر المدعى عليه يمينى الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم ... وبسؤال المدعى عليه عما جاء فى دعوى المدعى وكالة ما ذكره المدعى وكالة من كونى مستأجراً للشقة المذكورة هذا صحيح وبداية الإيجار منذ تسع سنوات تقريبا ولكن المدعى أخذ يرفع الأجرة ولم يعمل صيانة للشقة وأنا أرفض ذلك لعدم الصيانة كما أن مدة العقد سنة تتجدد تلقائياً وأرفض إخلاء الشقة لأننى منذ مدة وأنا فيها وقد عملت فيها بعض الإصلاحات والإضافات علماً أن العقد يتجدد بداية كل سنة هجرية هكذا أجاب فطلبت من الطرفين صورة العقد فابرز المدعى وكالة نسخة كربونه على مطبوعات مكتب ... العقارى بتاريخ ٤/٧/٢٠٠٩م وفيه المؤجر والمستأجر كما ذكرها الطرفان والأجرة واحد وعشرون الف ريال تبدأ بتاريخ ١/٧/٤٣٠هـ ومن ضمن شروطه أن على المستأجر أن يخبر المؤجر قبل انتهاء المدة القديمة بشهر واحد فيما إذا كان يريد التجديد وفي حال عدم رغبة المؤجر التجديد فعلى المستأجر أن يخلى المأجور فى آخر يوم من الاتفاقية إذا لم يرغب المؤجر التجديد. وبعرضه على المدعى عليه صادق عليه فسألته هل طلب من المدعى أصالة أو وكيله التجديد للسنة الجديدة التى تبدأ بتاريخ ١/١/٤٣٤هـ قال لا لأن الأصل أن العقد يتجدد تلقائياً فبناء على ماتقدم من الدعوى والإجابة ولإقرار المدعى عليه ولأنه لا عذر لمن أقر ولأن الشرط واضح وصريح فى أن العقد يتجدد إذا أخبر المستأجر المؤجر بذلك وأقر المدعى عليه بأنه لم يقم بإخباره لذا فقد ثبت لدى استحقاق المدعى لما يدعيه وألزمتم المدعى عليه

بإخلاء الشقة منذ تاريخ ٢٠/١٢/٤٣٣هـ وتسليمها للمدعى كما استلمها وبه حكمت وبعرضه عليهما قنع المدعى وكالة ولم يقنع المدعى عليه وطلب الاستئناف مستعداً بتقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وأفهم بمراجعة المحكمة يوم الأربعاء ٢٠/٢/٤٣٤هـ لاستلام نسخة من الحكم وتقديم الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تحديد موعد استلام النسخة وإذا مضت المدة المحددة للاعتراض ولم يقدم شيئاً سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية وكانت ساعة الحكم الحادية عشرة والنصف. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٦/٠٢/٤٣٤هـ.

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 ٣٣١٦٣٥٩٧٧ وتاريخ ١٢/٦/٤٣٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٥١٨١٩٠ وتاريخ ٢٤/٦/٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / ... المسجل برقم ٣٤٣٨٦٥٧ وتاريخ ١٧/٢/٤٣٤هـ الخاص بدعوى / ... ضد / ... (يماني الجنسية) في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، مع تنبيه فضيلته إلى ضرورة تعديل العبارة في الحكم ؛ لأن الحكم بالإخلاء بتاريخ ماضٍ لايسوغ والمتعين إثبات انتهاء العقد بتاريخ ٢٠/١٢/٤٣٣هـ ويكون الحكم بالإخلاء فوراً

بتاريخ جلسة الحكم ، فعلى فضيلته إجراء التعديل قبل بعث المعاملة
للتنفيذ ، وليبانه حرر في ٢٩/٧/١٤٣٤ هـ ، والله ولي التوفيق.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤١٣٥٩ تاريخه: ١٩/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٩٨٠٠٣٦٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤١٧٦٧٥٦ تاريخه: ٢/٤/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إِجَارَةٌ - إِخْلَاءُ الْعَقَارِ الْمُؤَجَّرِ لِنَهَايَةِ مَدَّتِهِ - الْبَيِّنَةُ عَلَى مَنْ ادَّعَى -
 تَجْدِيدُ الْعَقْدِ - الْأَصْلُ عَدَمُ تَمْدِيدِ عَقْدِ الْإِيجَارِ - الْحُكْمُ بِإِخْلَاءِ
 الْعَقَارِ الْمُؤَجَّرِ .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله صلى الله عليه وسلم « لو يعطى الناس بدعواهم لادعى أناس دماء رجال وأموالهم ولكن البينة على المدعى واليمين على المدعى عليه »
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم في الحديث المروي في صحيح مسلم في قصة الكندي « ألك بينة. قال لا. قال فلك يمينه »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأن المدعى عليه أصالة استأجر من موكله العقار الموصوف في نص القضية لمدة سنة بأجرة سنوية قدرها مائة الف ريال وقد قام المؤجر بإخبار المستأجر بعدم الرغبة في التجديد بموجب خطاب اخطار رفض المستأجر استلامه ولذا فإن المدعى يطالب الزام المدعى عليه بالإخلاء - اجاب المدعى عليه بالمصادقة ودفع ان المؤجر قد مدد له خمس سنوات في العقد وانكر المدعى ذلك وليس لديه بينة - طلب المدعى عليه يمين المدعى اصالة وحلف

المدعى اصالة على نفي التمديد - بناء على الاسباب المرصودة في نص القضية ولقوله صلى الله عليه وسلم ((البينه على المدعي واليمين على المدعى عليه)) صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار واذا لم يخل العقار فيفتح عنوة بواسطة لجنة مشكلة حسب المتبع - قرر المدعى القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة . صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالموافقة على الحكم بالأكثرية .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة من فضيلة الرئيس برقم ٣٣٦٥٠٢٩٨ وتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٣٣ هـ المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٣٢٠٠٢٨٩٣ وتاريخ ١٣ / ١١ / ١٤٣٣ هـ ففى يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠١/٢٠ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة والنصف صباحاً وفيها حضر سعودي بالسجل المدني رقم حال كونه وكيلًا بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة رقم ٢٩٤٥٥ وتاريخ ٢٠/١٠/١٤٣٢ هـ الجلد ٤٩٩١ عن سعودي بالسجل المدني رقم والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والصلح ... الخ وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم... سعودي بالسجل المدني رقم... حال كونه وكيلًا بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بغرب مكة رقم ٣٣٣٢٦٠٠١ وتاريخ ٢٢/١٠/١٤٣٣ هـ عن سعودي بالسجل المدني رقم

والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والاقرار والانكار وقبول الأحكام ونفيها... الخ. قائلاً في تقرير دعواه ضده: إن موكلي قد أجر المدعى عليه العقار المملوك له والكائن بالمسفلة لمدة سنة تبدأ من ١/٠١/٤٣٣ هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/٤٣٣ هـ بأجرة سنوية قدرها مائة ألف ريال تدفع على دفعتين الأولى في ١/٠١/٤٣٣ هـ والدفعة الثانية في ٢٠/٠٩/٤٣٣ هـ وحيث إن موكلي قد أخبر المدعى عليه بعدم رغبتة في تجديد العقد لفترة أخرى في ٠٧/١١/٤٣٣ هـ وذلك بموجب خطاب إخطار بذلك ورفض استلام ذلك لذا؛ أطلب الزام المدعى عليه بإخلاء العقار لإنهاء مدة ايجاره هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب بقوله: ما ذكره المدعى وكالة من ناحية استئجار موكلي ومدته وبدائته ونهاية وقدر الأجرة فصحيح ابتداءً إلا أن المدعى أصالة قد وعد موكلي بتجديد العقد لخمس سنوات إذا عمل إصلاحات في العقار ليصبح مطعماً فوافق موكلي على ذلك وقام بهذه الإصلاحات ومن ثم فليس لدى موكلي استعداد بإخلاء العقار هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى وكالة اجاب بأن ما ذكره المدعى عليه وكالة غير صحيح والصحيح ما ذكرته هكذا اجاب ثم أبرز المدعى وكالة صورة عقد الإيجار الصادر من مؤسسة إشراقة العاصمة غير مرقوم والمؤرخ في ١/٠١/٤٣٣ هـ والمتضمن تأجير المدعى للمدعى عليه العمارة والدكان الواقعة في... حارة... مدة الإيجار تبدأ من ١/٠١/٤٣٣ هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/٤٣٣ هـ وبأجرة سنوية مقدارها مائة ألف ريال وبعرض صورة العقد على المدعى عليه قال: إن الاتفاق الذي ذكرته حصل مشافهة بين موكلي والمدعى

أصالة لاحقاً ، وحيث أنكر المدعى وكالة ذلك فقد سألت المدعى عليه وكالة البينة فطلب مهلة للرجوع لموكله كما طلبت من المدعى وكالة إحضار صك التملك فوعد بإحضاره في الجلسة القادمة ولذلك كله رفعت الجلسة ثم في هذا اليوم الاثنين الموافق ١٨/٠٢/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة و النصف صباحاً وفيها حضر المدعى وكالة المنوه عنه بعاليه كما حضر المدعى عليه أصالة سعودي بالسجل المدني رقم كما حضر المدعى عما وعد به في الجلسة الماضية من إحضار صك التملك أبرز الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٧٠/٦٢٠/٢ في ٢٨/٠٦/١٤٣٠هـ وبالاطلاع عليه وجد أنه يتضمن تملك المدعى أصالة لكامل الأنقاض القائمة بالحكر على الأرض الشهيرة بوقف ... ، وبسؤال المدعى عليه عما وعد به من بينة أجاب بأن الشاهد الذي لدي يشهد بالتفاوض مع المدعى وأطلب يمين المدعى أصالة على نفي دعواي بتمديد العقد لخمس سنوات وإذا حلف تنتهي دعواي وبعرض ذلك على المدعى أصالة أفاد بأنه مستعد بالحلف فجرى وعظه وتذكيره مغبة اليمين الفاجرة فكرر مستعد بالحلف وحلف قائلاً : والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة أني لم أمدد عقد الإيجار مع المدعى عليه أو أي أحد من طرفه لأكثر من سنة هكذا حلف فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الإطلاع على أوراق المعاملة بما فيها من صك الملكية وعقد الإيجار ، وبما أن المدعى وكالة قد طلب تكليف المدعى عليه بإخلاء العقار المملوك لموكله بالصك الصادر من كتابة

العدل الأولى بمكة برقم ٢/٦٢٠/٧٠ في ٢٨/٠٦/١٤٣٠هـ لانتهاه مدة إيجاره في ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ ، وحيث صادق المدعى عليه على الإيجار والعقد ودفح بأن المدعى قد وعده بتجديد العقد لمدة خمس سنوات إذا عمل إصلاحات ، وقد قام بهذه الإصلاحات ، وبما أن المدعى وكالة أنكر ذلك ، وبما أن المدعى عليه عجز عن إحضار البينة على تجديد العقد وطلب يمين المدعى على نفي دعواه التمديد ، وحيث إن الأصل عدم التمديد ، والمدعى عليه يدعي بخلاف الأصل وهو من يحمل عبء الإثبات ، وبما أن المدعى بذل اليمين كما طلب منه ، ولقوله صلى الله عليه وسلم في الحديث المروي في الصحيح : ((لو يعطى الناس بدعواهم لادعى أناس دماء رجال وأموالهم ، ولكن البينة على المدعى واليمين على المدعى عليه)) ، ولقوله صلى الله عليه وسلم في الحديث المروي في صحيح مسلم في قصة الكندي ((ألك بينه قال لا قال فلك يمينه) ، لما سبق فقد حكمت وألزمت المدعى عليه بإخلاء العقار موضع الدعوى وتسليمه للمدعى وفي حالة امتناعه أو تغييره فيفتح عنوة بواسطة لجنة مشكلة من المحكمة وشعبة تنفيذ الأحكام الحقوقية ويجلى ما فيها من بضائع ويجرد ما فيها من منقول ويودع بيت المال حين مطالبته به وإعلان الحكم عليهما قرر المدعى قناعته بالحكم والمدعى عليه عدمها وطلب استئنافه بلائحة اعتراضية فأفهمته بمراجعة المحكمة في يوم الاربعاء الموافق ٢٠/٠٢/١٤٣٤هـ لاستلام نسخة من صك الحكم وأفهمته بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً اعتباراً من التاريخ المحدد لتسليمه صورة الصك وإذا لم يتقدم بلائحة اعتراضية خلالها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب

الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد حرر في ١٨/٠٢/١٤٣٤هـ .

الحمد لله وحده وبعد : لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة القائم بعمل الشيخ عليه ففى يوم الأحد الموافق ٢١/٠٤/١٤٣٤هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٢٨٩٣/٢٠٠٢٣٢٠٠ وتاريخ ١٠/٠٤/١٤٣٤هـ والمقيدة بأساس هذه المحكمة برقم ٢٨٩٣/٢٠٠٢٣٣/٢٠٠٢٣٣ وتاريخ ١٦/٠٤/١٤٣٤هـ المرفق بها القرار رقم ٣٤١٧٦٧٥٦ وتاريخ ٠٢/٠٤/١٤٣٤هـ والمدون على ظهر الصك المتضمن الموافقة على الحكم بالأكثرية من الدائرة الحقوقية الثالثة . قاضي استئناف توقيعه وختمه . قاضي استئناف (لي وجهة نظر) توقيعه وختمه . رئيس الدائرة توقيعه وختمه . لذا جرى تحرير ذلك وإحاقه حتى لا يخفى وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢١/٠٤/١٤٣٤هـ . 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 الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المسجل بعدد ٣٤٤١٣٥٩ وتاريخ ١٩/٢/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرّر بالأكثرية الموافقة على الحكم وبالله تعالى التوفيق . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، ،

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٥١١٣ تاريخه: ١٤٣٤/٢/٢٤ هـ :
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٧٩١٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١١٩٣٨ تاريخه: ١٤٣٤/٥/١٣ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء العين وعدم التجديد - توافر شرط عدم زيادة الأجرة
 عند التجديد - انتهاء المدة للعقد - الحكم بإخلاء العقار

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قول النبي صلى الله عليه وسلم «المسلمون على شروطهم»
- ٢- الأصل في الشروط الصحة ولزوم الوفاء بها .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأنه أجر للمدعى عليه شقة لمدة سنتين ونصف وقد انتهت مدة الإيجار وقد اخبر المدعى عليه بزيادة الأجرة ولكن المدعى عليه رفض الزيادة وطلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة - أجاب المدعى عليه بان ما ذكره المدعى صحيح ولكن يوجد شرط في العقد وهو أنه في حالة التجديد فإنه لا زيادة في الأجرة - أجاب المدعى بالمصادقة على الشرط ولكنه يرفض التجديد ويطلب الإخلاء - نظرا لأن المدعى يطالب بالإخلاء وليس تجديد العقد فقد صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء الشقة - صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام الله على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا... الملازم القضائي لدي الشيخ.. القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة والمعمد من فضيلته وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٧٩١٤ وتاريخ ١١/٠١/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ١٠٠٤٨٤٠١٠ وتاريخ ١١/٠١/١٤٣٤ هـ وفيها حضر المدعي .. سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم قائلًا: إنني استأجرت عمارة كاملة تقع في ... من ... بموجب عقد الإيجار المرفق بالمعاملة وقد استثمرت هذه العمارة فقامت بتأجيرها ومن ضمن المستأجرين هذا الحاضر معي أجرته الشقة رقم (٣) بأجرة قدرها تسعة وخمسون ألف ريال لمدة سنتين ونصف ، تبدأ من تاريخ ٨/٧/١٤٣١ هـ وتنتهي بتاريخ ٨/١/١٤٣٤ هـ بموجب عقد الإيجار المرفق بالمعاملة وأبرز العقد وقد انتهت مدة الإجارة والإيجارات قد ارتفعت وأخبرنا جميع المستأجرين بالزيادة ولكن المدعى عليه رفض الزيادة فالآن أطلب منه إخلاء الشقة حالا هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجب بقبوله ما ذكره المدعي صحيح ولكنني في عقد الإيجار أضفت شرطًا وهو في حالة تجديد العقد بين الطرفين عدم زيادة الإيجار هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعى أجب بقبوله ما ذكره صحيح ولكن لا أريد تجديد العقد معه واطلب منه الإخلاء وليس تجديد العقد هذه إجابتي وبعرضه على المدعى عليه أجب توجد

تجديدات قمت بها في الشقة وكذلك فك وتركيب الأثاث وغيرها وأبرز ورقة طلب إرفاقها جرى الاطلاع عليها ولم أجد فيها ما يؤثر على الدعوى فأرفقتها بالمعاملة وبعرض ذلك على المدعي أجاب بقوله لا علاقة للمؤجر بالتحسينات ونقل الأثاث ما لم ينص على ذلك بالعقد وجرى سؤال المدعي هل يوجد اتفاق حصل خارج العقد بشأن التمديد في عقد الإجارة فأجاب بقوله لم يحصل أي اتفاق غير العقد هكذا أجاب فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولطلب المدعي إخلاء العين المؤجرة ولدفع المدعى عليه بأنه يوجد في عقد الإجارة شرط عدم الزيادة في الأجرة حال تجديد العقد ولجواب المدعي بأنه يطلب الإخلاء وليس تجديد العقد ولأن الأصل في الشروط الصحة ولزوم الوفاء بها ما تخالف الشريعة والحديث النبي صلى الله عليه وسلم ((المسلمون على شروطهم)) رواه أبو داود وأحمد والدارقطني لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه بإخلاء الشقة الموصوفة بعاليه وبعرض الحكم على المدعي قرر القناعة وبعرض الحكم على المدعى عليه قرر عدم القناعة وأفهمت المدعى عليه بالحضور غدا لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه وأن له مدة ثلاثين يوما إن لم يتقدم بلائحة اعتراضية سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٤/٠٢/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة فقد وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بقرارها رقم ٣٤٢١١٩٣٨ في ١٣/٥/١٤٣٤هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى

المتضمن أنه بدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية
تقررت الموافقة على الحكم . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا
محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٦/٠٤ 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 الحكم
الصادر من فضيلة الشيخ الملازم القضائي لدى الشيخ القاضي
بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة والمسجل بعدد ٣٤٤٥١١٣ وتاريخ
١٤٣٤/٢/٢٤ هـ والمتضمن دعوى/... ضد/... والمحكوم فيه بما دون
باطنه .

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت
الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٩٩٤٩ تاريخه: ١٤٣٤/٢/٢٧ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢١٩٤٨٩٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٨٤٨٦٧ تاريخه: ١٤٣٤/٨/١ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار - ادعاء صورية عقد الإيجار - عدم اعتبار دعوى صورية العقد - الأصل التخلية بين المالك ومملكه وعدم الحيلولة بينهما - الحكم بإخلاء العين وتسليم العقار بعد تصفية فاتورتي الماء والكهرباء .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

قوله تعالى «يا أيها الذين امنوا اوفوا بالعقود»

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى المدعيان وكالة ضد المدعى عليه وكالة وتتضمن دعواهما ان موكلتهما قد اجرت على المدعى عليه اصاله فندقا في مكة المكرمة بأجرة سنوية ذكر قدرها مدة عام كامل ولا يتجدد العقد إلا بعقد جديد وقرر ان مدة العقد انتهت ولم يتم تجديد العقد وقد تم إخطار المدعى عليه بإخلاء الفندق ورفض ذلك وطلب المدعيان وكالة إخلاء العين المؤجرة وتسليمها كما استلمها ودفع اتعاب المحامي والتعويض عن أي اضرار في الفندق - أجاب المدعى عليه وكالة بأن موكله قد استأجر الفندق موطن الدعوى ولكن تم ذلك بالعقد مع شخص اخر غير المدعية وطلب المدعى عليه

وكالة صرف النظر عن الدعوى لانعدام صفة المدعية في العقد -
أجاب المدعيان بالوكالة بان موكلتهما هي مالكة منفعة الفندق
ولها أحقية إبرام عقود التأجير مع الغير كما أجابا أن موكلتهما
سبق أن أجرت الفندق على شخص آخر مثل المدعى عليه ثم أجرته
على المدعى عليه ثم جددت العقد معه مرة أخرى حسب رغبته
بموجب عقد وسند تسليم - طلب ناظر القضية من المدعى وكالة
البينة على دعواه فابرز عقد إيجار مبرم مع المدعية أصالة ويمثلها
في العقد وكيلها الشرعي وبين المدعى عليه ويتضمن العقد تأجير
الفندق موطن الدعوى على المدعى عليه ومشار في العقد إلى بنود
مدونة في نص القضية ومشار إلى أنه وقع الطرفان على العقد -
قرر المدعى وكالة انه ليس لديه بينة سوي ما قدم - جرى عرض
العقد على المدعى عليه وكالة فأجاب بأن العقد مع المدعية عقد
صوري لأجل إكمال الإجراءات الخاصة بلجنة المساكن والحج وقرر
أن الصحيح أن هناك عقد تشغيل بين موكله وبين شخص آخر
بخصوص الفندق موطن الدعوى وقد أبرز المدعى عليه وكالة
هذا العقد وتم اطلاع ناظر القضية عليه وتم رصده في القضية -
وجد ناظر القضية من ضمن طيات المعاملة عقدا يتضمن استئجار
المدعية أصالة للفندق موطن الدعوى من ناظر الوقف وتم عرضه
على المدعى عليه وكالة فقال إنه لا علم له بهذا العقد - قرر
ناظر القضية أنه بناء على الدعوى والإجابة ولعدم طعن المدعى
عليه وكالة في عقد استئجار المدعية للفندق لأن للعقد آثار وهي
النفذ والالتزام واللزوم، وحيث إن دفع المدعى عليه وكالة بصورية
العقد لا محل له لما جاء في أسباب الحكم - فقد صدر الحكم

على المدعى عليه بأن يخلى العين محل الدعوى وتسليمها للمدعية كما استلمها بعد تصفية فاتورتي الكهرباء والماء - قرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة - صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالمصادقة على الحكم .

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 ٣٢١٩٤٨٩٤ وتاريخ ١٤٣٢/٠٥/٢٦ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٦٠٨٦١٢ وتاريخ ١٤٣٢/٠٥/٢٦ هـ المتعلقة بدعوى ضد فضي هذا اليوم الثلاثاء ١٤٣٢/١١/٢٠ هـ أفتتحت الجلسة الساعة ٠١ : ٠٠ وفيها حضر وكيل المدعية المدعو بالسجل المدني رقم بوكالته عن المدعية بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل عرقة رقم ١/١٨ في ١٤٢٧/١١/٨ هـ المتضمن المخاصمة وسماع الدعاوي وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه الخ وحضر وكيل المدعية المدعو بالسجل المدني بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة رقم ٣٠٧٦ في ١٤٣٠/١/٢٧ هـ المتضمن المدعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه الخ وحضر لحضورهما وكيل المدعى عليه المدعو بالسجل المدني رقم بوكالته عن المدعى عليه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بالجموم رقم ٢٢١٩ في ١٤٣٢/١٠/٢٨ هـ المتضمن المرافعة

والمدافعة والمطالبة بكافة الحقوق وإحضار البينة والشهود والاقرار والإنكار والصلح وإستلام والتسليم وانهاء كافة الاجراءات والتوقيع الخ ثم سألت المدعيان وكالة عن دعواهما فأبرز المدعي وكالة من يده محررا ذكر بأنه دعواه ويتضمن الآتي : صاحب الفضيلة أقدم دعواي هذه ضد المدعى عليه المدعو وموضوع الدعوى بالتفصيل ما يلي : إن المدعى عليه استأجر من موكلتي الفندق الكائن بمكة المكرمة شارع ... المسمى بفندق ... وذلك بقيمة إيجارية سنوية قدرها (١٣٠٠٠٠٠) مليون وثلاثمائة ألف ريال وذلك لمدة عام كامل يبدأ من تاريخ ١٣/١/٤٢١هـ هجري وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/٤٢١هـ هجري ولا يتجدد العقد إلا بعقد جديد آخر وحيث أن مدة العقد انتهت ولم يتم تجديد العقد لمدة أخرى فإن موكلتي قامت بإخطار المدعى عليه بإخلاء الفندق المذكور لانتهاء العلاقة الإيجارية بموجب العقد إلا أن المدعى عليه يرفض تسليم الفندق المذكور وحيث إن عقد الإيجار المبرم بين موكلي وبين المدعى عليه ينص صراحة على أن لموكلتي الحق في استلام المبنى وحيازته بتاريخ ١/١/٤٢٢هـ دون الرجوع إلى الطرف الثاني ودون موافقته وعلى ذلك فإن المدعى عليه يماطل في تسليم موكلتي الفندق المذكور ومستنداتي وبياناتي ما يلي : عقد الإيجار المبرم بين موكلتي وبين المدعى عليه وأطلب ما يلي: أولا إخلاء العين وتسليمه كما استلمه منا حسب الجرد وبموجب البند الحادي عشر في العقد حال خروج الحجاج بعد أداء فريضة الحج فورا دون مماطلة وعدم تسليمه للغير والتعهد بذلك خطيا أمام فضيلتكم وتسجيل ذلك بالصك لإبرام الحجة ثانيا : دفع أتعاب المحامي

ستون الف ريال وتعويضنا عن أي أضرار إن وجدت لا قدر الله في الفندق أهـ. و بعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أبرز من يده محررا قرر بأنه جوابه عن الدعوى و بالإطلاع عليه وجدته يتضمن الآتي: لما تقدمت المدعية في لائحة دعواها بالمطالبة بإخلاء فندق ... والمطالبة بأجرة المثل لعام ١٤٣٢ هـ قامت بتقديم مستند عبارة عن عقد ايجار زعمت أنه بينها وبين موكلي ، وحيث أنه قد استلمنا لائحة الدعوى بالفاكس دون ارفاق المستند وقد طلبنا من وكيل المدعية والحاضر في جلسة ١٠/٣٠/١٤٣٢ هـ المدعو مرارا وتكرارا عبر الهاتف بإرسال المستند عبر الفاكس أو تسليمه إيانا شخصياً إلا أنه رفض ذلك معللاً أن (المستشار مؤتمن) وبرفضه تسليمي إياه رغم تنبيهكم عليه بضرورة إعطائي نسخة منه وذلك رغبتاً منه في إطالة أمد النزاع وإلحاق الضرر بموكلي بإثارة الإشاعات المفرضة بأن العقار عليه منازعات قضائية وتشويه سمعته في السوق لصد الناس عن استجاره (لكسر قيمته السوقية) وبذلك سنورد الرد على لائحة الدعوى بما يلي: أولاً: نقدم لفضيلتكم صورة من عقد التشغيل لعام ١٤٣١ هـ للعقار المذكور في هذه الدعوى (فندق ...) والمبرم بين الطرف الأول والطرف الثاني لمدة عام كامل والذي يبدأ من تاريخ ٠١/٠١/١٤٣١ هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣١ هـ ويظهر فيه لفضيلتكم أن المدعية ليس لها أي صفة في العقد المرفق (مستند رقم (٠١)). ثانياً: نقدم لفضيلتكم صورة من عقد التنازل عن الفندق بين الطرف الأول مؤسسة ... والطرف الثاني المبرم بتاريخ ٠٩/١٠/١٤٣١ هـ والذي يبدأ استثماره من ٠١/٠١/١٤٣٢ هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٤٠ هـ والمذكور في البند الرابع من هذا

العقد : يحق للطرف الثاني بيع استثمار الفندق في أي وقت يشاء) مرفق (مستند رقم (٠٢)). ثالثاً: تقدم لفضيلتكم صورة من عقد إيجار الفندق (فندق ...) لعام ١٤٣٢ هـ والمبرم بين الطرف الأول (المالك الجديد لعقد استثمار فندق ...) والطرف الثاني لمدة عام كامل والذي يبدأ من ١/٠١/١٤٣٢ هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٢ هـ ويظهر فيه لفضيلتكم أن المدعية ليس لها أي صفة في العقد المرفق (مستند رقم (٠٣)). لذا نطلب من فضيلتكم:

- ١- صرف النظر عن الدعوى لانعدام صفة المدعية في الدعوى.
- ٢- إلزام المدعية بالتعهد بعدم رفع أي دعوى تخص العقار المذكور وعدم التعرض له.
- ٣- إلزام المدعية دفع أتعاب المحاماة والبالغ قدرها (٨٠,٠٠٠ ريال) ثمانون ألف ريال فقط وبعرض ذلك على المدعين وكالة طلبا نسخة من ذلك للإجابة عليه وفي يوم السبت ٢٩/١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المتداعون بالوكالة ثم سألت المدعيان وكالة عن جوابهم الذي استمهلوا لأجله في جلسة هذا اليوم فأجابوا قائلين صاحب الفضيلة إن زميلي وكيل المدعي عليه قال أن موكلتي تزعم أن بينها وبين المدعي عليه عقد فأقول وبحمد الله إن موكلتي ليست بحاجة إلي أن تزعم لأن موكلتي لديها المستندات والبراهين التي تخولها التأجير منذ أربعة سنوات وهي التي تملك المنفعة ولها الأحقية في إبرام عقود التأجير حالياً ومستقبلاً ، صاحب الفضيلة قامت موكلتي بتشغيل الفندق في السنة الأولى عام ١٤٢٨ هـ وفي عام ١٤٢٩ هـ قامت موكلتي بتأجيرها للشيخ بموجب عقد وسند التسليم وتنازل التصريح مستند رقم (١) ثم قامت بتأجيرها للمدعي عليه من ١/١/١٤٣٠ هـ إلى

١٢/٣٠/٤٣٠هـ بموجب عقد وسند التسليم حسب الجرد وشيك بالمبلغ مستند رقم (٢) وبموجب البند الرابع في العقد الذي بينهما قامت موكلتي للمدعي عليه بتجديد العقد له حسب رغبته بتاريخ ١٢/٣٠/٤٣١هـ إلى ١٢/٣٠/٤٣١هـ مستند رقم (٣) صاحب الفضيلة إن موكلتي تملك المنفعة وأحقية إبرام عقود التأجير بموجب العقد الذي لديها والمبرم بين الطرفين الأول والطرف الثاني الذي يبدأ في ١٢/٣٠/٤٢٨هـ وينتهي بانتهاء الفترة الباقية من الاستثمار في ١٢/٣٠/٤٤٠هـ والمصدق من الغرفة التجارية مستند رقم (٤). صاحب الفضيلة أقول وبكل أسف إن المدعي عليه هو من يزعم وبماتل ويراوغ ويتآمر ويخادع لكونه مفتصبا حقوق الضعفاء ولا يملك المنفعة وليس له صفة وهو من يريد إطالة النزاع وإثارة الإشاعات بإبرازه عقود باطلة ليس لها صفة البتة وبنيت هذه العقود على تصرف باطل وخداع وطرق ملتوية وغرر وتواطأ لتحريض المدعي عليه لعدم الخروج وتسليم المبنى لكون هذه العقود كانت مدبرة وموقعة قبل شهرين من انتهاء عقد موكلتي واستلامها الفندق ، ولسماع موكلتي هذه الأمور التي جرت خلف الستار من غرر وتواطؤ اضطرت المجيء من الرياض والوقوف لحيازة الفندق بموجب البند الرابع في العقد بتاريخ ١٢/٣٠/٤٣٢هـ وهي حاملة جنينها في شهرها الثامن لكي تحمي وتسترد حقوقها وحقوق الأيتام والأرامل من المغتصبين الجبابرة من ذوي النفوذ الواسعة وبعد مكوثها ثلاثة أيام بلياليها في الفندق وهي في حيازتها إلا أنها اضطرت الخروج لحالتها الصحية التي تدهورت بسبب الضغوطات التي تحملتها من ذوي النفوذ بمكة وتوجهت إلى المستشفى لسوء

حالتها وانتهزوا الفرصة الجابرة فرصة مغادرتها واستعملوا نفوذهم وجميع أساليبهم الغير لأخلاقية ودخلوا الفندق بجبايرتهم ونفوذهم ورفضوا تسليمها العين وما لموكلتي حيلة إلا إن اضطرت برفع قضية الإخلاء على المدعي عليه منذ سنة تقريبا مستند (٥)).

وجوابي يا صاحب الفضيلة على ما قاله زميلي حفظه الله وكيل المدعي عليه بأني لم أعطه المستند سامحني وسامحه الله هو أني نفذت ما أمرت به من فضيلتكم بالحرف الواحد ولم أتجرأ أن أزيد عليه حيث أن فضيلتكم أمرتوني بإعطائه اللائحة محررة فقط فأعطيته ولم أتوقع منه أن يطلب مني صورة من المستند لأن أغلب الظن والمتوقع أن موكله قد زوده بالعقود وبصره على جميع الحقائق كأبسط الأمور عقد الايجارة ، وأما قول زميلي جزاه ربي خير الجزاء أن موكلتي تريد إطالة أمد النزاع وإلحاق الضرر فهذا قول في غير محله لأنه لا يمكن لأي عاقل أو جاهل أن يحدد من هو المستفيد من إطالة النزاع موكلتي المدعية (.....) التي تطالب وتتضرر وترجوا وتستغيث بالقضاء بطلب الإخلاء منذ سنة تقريبا ولها أحقية الحيازة بتاريخ ٢/١/١٤٣١ هـ أم المدعي عليه (.....) الذي يتمتع ويلهو باغتصاب العين طيلة هذه الفترة ولا يبالي ما تسبب به من ضرر بإطالة هذا النزاع بإبرازه عقود باطلة لا صفة لها البتة .

وأما ما قاله زميلي الكريم أيضا أن إثارة الإشاعة يكسر قيمته السوقية أعتقد أن هذا القول لا يصدر عن فهيم أو لبيب أو فقيه ، فهل يعقل أن يبخر صاحب الملك ملكه ، وهل يعقل أن يبخر صاحب العين عينه بأن ينقص إيراده وإيجاره ، وهل يرغب صاحب السلعة أن يكون سلعته أردى من سلعة غيره ، وماهي إلا سلعة من

سلك الدنيا يتداولها الأيام وسلعة الله هي الغالية وجوابي في قوله (أولاً) صاحب الفضيلة أفيدكم بأن عقد ... لتشغيل الفندق للمدعي عليه / الذي يبدأ بتاريخ ١/١/١٤٣١هـ ليس له صفة لأن في ذلك الوقت ليس له أحقية إبرام عقود التأجير والتشغيل كون موكلتي هي مالكة المنفعة في وقتها وفي الوقت الحالي ، فإنه يعتبر بذلك تصرف ... عليه تصرفاً باطلاً لأنه سبق أن قام بتأجير الفترة الباقية من أربعة عشرة سنة من الإستثمار لموكلتي (.....) بموجب العقد المبرم بينهما الذي يبدأ بتاريخ ١/١/١٤٢٨هـ وينتهي بانتهاء الفترة الباقية من الاستثمار بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٤٠هـ المصدق من الغرفة التجارية بسند رقم ٧٩٨٤٥٨ بتاريخ ٢٠/٢/١٤٢٩هـ وتنازل بكل نشاطاته ومطبوعاته وعدل السجل بفرع وزارة التجارة بإسم موكلتي بسند رقم ٦٠٢٩٤ بتاريخ ١٣/٣/١٤٢٨هـ مستند رقم (٤) صاحب الفضيلة حسب ما أعلم أن عقد بالتشغيل أنني كنت شاهداً عليه وأنا من قمت بتسليمه للمدعي عليه في بيته مع وكيل... و... بتاريخ ٢٩/١١/١٤٣٠هـ ووقعت امامه كشاهد وكان عقد وقائي واحترازي لأنهم كانوا يعانون من اعتداءات على الفندق والعمالة وكانت من باب الفضول لمساعدتهم في تشغيل الفندق بعمالة ... لخبرتهم سابقاً ومعرفتهم أوضاع الفندق حسب طلب وإلحاحه عدة مرات وذلك لكف الضرر والإيذاء من الطامعين والمحرضين الذين آذوا العمالة وأدخلوا الرعب في قلوبهم لكونهم على كفالة ... ولم يتمكنوا من التنازل على موكلتنا لضيق الوقت وبعد فترة كلمني المدعي عليه إن عقد التشغيل ضعيف لا يحل محل عقد الإيجار ولا ينفعنا بشيء إلا إن يكون عقد احترازي

ووقائى، وان عقد الإيجار ضروري يضمن حقوق الطرفين ولا يعترف إلا به في الدوائر الحكومية للمعاملات الرسمية، وطلب منا إن نجد دله عقد الإيجار من موكلتي لضمان حقوقه لأن موكلتي هي من إستلمت منه المبالغ لكونها هي مالكة المنفعة ولعله علم إن عقد التشغيل ليس له صفة واستشرت المحامي وكلمت زوج موكلتي وجدد له العقد الذي يبدأ في ١٤٣١/١/٣ هـ وينتهي في ١٤٣١/١٢/٣٠ هـ مستند رقم (٣) موقعة ومختومة من بطوعه وبرغبته واختياره أي بعد ثلاثة أيام من عقد التشغيل وهذا يناه في كليا نقضه وإبرازه عقد التشغيل وهو يعلم علم اليقين أنه استلم الفندق من موكلتي وتسلم منها رسمياً حسب الجرد ووقع علي سندات استلامه الفندق وبدوره سلم المبالغ لوكيلنا طيلة هذه الفترة حسب الشيكات مستند رقم (٢) وموكلتي المتضررة هي من تطالبه بالإخلاء وتسليم العين ودفع المثل منذ سنة تقريبا وليس الذي ليس له أي صفة الآن، وإظهار هذا العقد وإبرازه لا يوجد له إلا تفسير واحد يا صاحب الفضيلة وهو تعطيل الحكم وتضليل العدالة وتأخير الحكم قدر الإمكان وكسب الوقت إلى أن انتهى سنة تلو السنة ويبدؤوا البحث إلى طرق جديدة لا أخلاقية مع بداية سنة جديدة وإدخالنا في معمة سنة أخرى مع مغتصب جديد ومخادع جديد والله أعلم بالسرائر، وأزيدكم يا صاحب الفضيلة برهاناً وتبيناً وأشير إلى نقطة هامة وهي يوم أن ادعى على بالإخلاء بتاريخ ١٤٣٠/١٠/٢٧ برقم ٣١/١٠٠٧٤٩ وتدخلت موكلتي باعتراض لكونها هي مالكة المنفعة والمؤجرة للمدعي عليه وفي يومها ليس للمدعي عليه إلا أن يبرز عقد موكلتي (.....) على أنها كدليل وبموجب هذا العقد

صرفتم النظر فضيلتكم بحكمتمكم عن دعوى لأنه لا يملك أي صفة فكيف يدعون الآن أنهم لم يستأجروا من إن دل على شيء فهو يدل على أن هناك من يتواطئون خلف الستار مع المستثمر علينا لإخراجنا من العين وإبطال العقد بأي صورة كانت ، وجوابي في قوله (ثانياً) عن عقد التنازل عن الفندق بين الطرف الأول مؤسسة والطرف الثاني المبرم بتاريخ ١٠/١٠/١٤٣١هـ والذي يبدأ استثماره من ١/١/١٤٣٢هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٤٠هـ أقول وبكل أسف أن هذا العقد باطل وليس له أي صفة ولا يملك أحقية إبرام عقود الإيجار ولا التنازل لأنه سبق إن الطرف الأول /..... أجر الفترة الباقية من عقد الاستثمار للأستاذ /.....وهو أربعة عشرة سنة يبدأ في ١٩/٥/١٤٢٧هـ وينتهي بانتهاء عقد الإستثمار في ٣٠/١٢/١٤٤٠هـ بموجب العقد المبرم بتاريخ ١٢/٥/١٤٢٧هـ والمفصل تفصيلا كاملا دقيقاً عن كيفية الدفعات في السنوات الأربعة عشر المذكورة من الاستثمار والمصدق من الغرفة التجارية في ٢٧/٦/٢٠٠٦م بسند رقم ٤٩٥٤٦٦٦ من الرياض وكان الطرف الأول مخيراً بين أمرين إما أن يتنازل أو أن يقوم بتأجير الفترة الباقية من الإستثمار بموجب التنازل التي أعطي له من صاحب الإستثمار من مجموعة ... بتاريخ ١٨/٥/١٤٢٧هـ فاختار أحد الأمرين وقام بتأجير الفترة الباقية من الإستثمار للأستاذ..... وأعطي له تنازلاً أيضاً بتصريح الحج من مجموعة وبذلك يظهر لفضيلتكم أن الطرف الأول أو المدعو لا يملك المنفعة ولا الصفة في إبرام العقود مستند رقم (٥). وجوابي في قوله (ثالثاً) أيضاً عن عقد إيجار (فندق ...) لعام ١٤٣٢هـ والمبرم بين الطرف الأول والطرف الثاني لمدة عام كامل

الذي يبدأ من ١/١/١٤٣٢هـ وينتهي بتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ وأقول بكل أسف أيضا أن هذا العقد باطل وليس له أي صفة ولا يخفى على فضيلتكم أن ما بني على باطل فهو باطل لأنه بني هذا العقد على تنازل الذي ليس له صفة ولا يملك المنفعة في إبرام العقود أوالتنازل لأن فاقد الشيء لا يعطيه. صاحب الفضيلة كل هذه العقود التي أظهرها وكيل المدعي عليه باطلة وليس لها أي صفة البتة لكون أن موكلتي هي مالكة المنفعة حاليا ومستقبلا بمشيئة الله وهي التي تملك الصفة وأحقية إبرام عقود التأجير بموجب العقد الذي لديها مستند رقم (٤) . صاحب الفضيلة اضطر إلى إن ألفت أنظاركم إلى بعض الأمور التي جرت خلف الستار لكي يتضح لكم الصورة جليا لحسم هذا الأمر ، وأزيدكم برهانا وتبيانا على إتباعهم الأساليب الغير لأخلاقية وطرقهم الملتوية وإصرارهم على إغراء المدعي عليه لكسب تواطئه لعدم تسليم العين لموكلتي وهي: أولا: أن العقد الذي أبرمه المدعو التي ليس لها صفة مع المدعي عليه والذي تم بتاريخ ٦/١١/١٤٣١هـ أي قبل شهر تقريبا من انتهاء عقد موكلتي وتسليمها العين من قبل مستأجرها المدعي عليه وسلم المدعي عليه مبلغ مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال بموجب الإقرار الموقع من مجموعة المؤرخ في ١٦/١٠/١٤٣١هـ أي قبل شهرين من انتهاء عقد موكلتي وتسليمها العين وعلى مطبوعاته الخاص بالتزامه بسداد قيمة الشيك بمبلغ مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال لصالح يعتبر فيه ضامنا في هذا العقد حسب إقراره في مستند رقم (٦) العقد في الفقرة الرابعة في شروط عامة بما ذا نفسر هذا الإقرار يا صاحب الفضيلة على

ماذا يدل هذا الإقرار وهذا الضمان يدل على أن هناك شيء خلف الستار أعطي هذا الإقرار للمدعي عليه وذلك تحريضاً وتغريراً لعدم إخلائه العين وتسليم المبنى لموكلتي وهناك الكثير من الترغيب والتغريب في مستنده للمدعي عليه منها بان يكون له حق الشفعة في التجديد وأيضا غرر بتخفيض القيمة الايجارية وإضافة المحلات التجارية التي لم يكن مضافا في عقده مع موكلتي فإن دل فإنه يدل على أن هناك من يتآمر ويخادع ويغرر ويتواطأ خلف الستار ولذلك سيجد فضيلتكم في الفقرة الخامسة في مستنده أنه أسقط الطرفان دعوا (العين والغرر والجهالة حالا ومستقبلا) فإن لم يكن هناك خلف الستار شيء من هذا فما الداعي لكتابة هذه الفقرة والذي يدعي أنه سلم العين للمدعي عليه بعد أن عاينه المذكور طبق رغبته (ووافق على أوضاعها نهائيا ولا يحق له الاعتراض على ذلك لاحقا) الا يظهر لفضيلتكم أن في هذه العبارات أن تسليم العين لم يتم قط ولم يسلم بالطريقة الصحيحة المعروفة حسب الجرد وتمكين المستأجر ولعل هذا يدل على أن هناك من غرر وتواطؤ مع من يدعي انه أجره وسلمه وإلا ما كان بحاجة إلي هذه العبارات المبهمة وكتابتها بهذه الطريقة وكل هذا لإخراج موكلتي من العين بطريقة ملتوية وإبطال عقدها التي تملك بموجبها الفترة الباقية من الاستثمار . ولا يخفي على فضيلتكم عندما ارتفعت الإيجارات دخل الطمع في القلوب وشاء المولى العلي القدير سبحانه بقدرته أن يجعل قسمة للضعفاء والمساكين من أغنيائهم ، فطلب المؤجر الذي اجر للمدعو العين المذكورة عقد أربعة عشرة سنة المدة الباقية من الاستثمار لإبرام عقد جديد بسعر جديد

وباتفاق جديد فرفض المستأجر الذي لديه عقد أربعة عشرة سنة الفترة الباقية من الاستثمار عقد ساري صريح وبشروط صريحة وواضحة والمفصل فيه تفصيلا كاملا دقيقاً عن كيفية الدفعات في السنوات الباقية المذكورة من الاستثمار للخضوع والإذعان لأوامرهم وطرقهم الملتوية الغير محببة للنفوس البشرية ، ومنذ ذلك اليوم يا صاحب الفضيلة بدأت هذه الألاعيب الخفية بأساليب غير لا أخلاقية وطرق غير شرعية وقبل سنتين تقريبا يا صاحب الفضيلة أرسلوا إلينا رجلا يقال له ... ادعى انه ومعه مجموعة من الأشداء والأقوياء من أهل وزعموا إنهم قد دفعوا واشتروا الاستثمار وقاموا بالإعتداء ليلا علي الفندق ودخلوه عنوة وضربوا العمال وفي ساعته قام وكيلنا الشيخ باستدعاء الشرطة بتاريخ ١٩/٣/١٤٣٠ هجري بشرطة اجياد في الساعة الثانية عشرة ليلا وأخذتهم وحقت معهم الشرطة واخذ عليهم تعهد بعدم التعرض وأحيلوا للدعاء والتحقيق حسب كلام الضابط ، وبعد ها سكتوا فترة ثم في السنة التالية أرسلوا فرقة اخرى يزعمون إنهم أيضا أن لديهم عقد وقد اشتروا الاستثمار لكنهم تفهموا الوضع ورجعوا عن كيدهم ولم يرغبوا في الظلم وسلب الحقوق بالباطل وهكذا دواليك يا صاحب الفضيلة يأتون ويزعمون كل فترة وفترة بحجج واهية وعقود باطلة لاصفة لها ويتسببون الضرر لموكلتي ، وفي هذه الفترة يا صاحب الفضيلة فوجئنا بأنهم أرسلوا إلينا هذه المرة بأناس متمرسين ومحنكين مختصين في قضايا المنطقة المركزية لكي يتمكنوا من إبطال عقد موكلتي وإخراجها من العين بالغرر وبالتواطؤ مع المدعي عليه وبعمل عقد بينهما وقبض الثمن قبل انتهاء عقدنا مع المدعي

عليه بشهرين والهدف الإيقاع بين المستأجر والمؤجر والاستفادة برفع دعوى مدروسة علي المدعي عليه باتفاقهما مسبقاً على الصلح بينهما لأجل أن يفرض صفة التملك ، ولكن يا صاحب الفضيلة بحكمتمكم صرفتم النظر عن الدعوى ببقاء المستأجر الحالي بالعين وبعدم إعطاء صفة التملك وبذلك تمكنوا من واحدة وهي إبقاء المدعي عليه في العين إلي هذا اليوم ولم يتمكنوا من الثانية وهي فرض صفة التملك ويمكرون ويمكر الله والله خير الماكرين ، صاحب الفضيلة استعملوا جميع الأساليب والحيل والنفوذ بالطرق الملتوية الغير المحببة للنفوس البشرية بإخراجنا من العين المذكورة وإفساد عقدنا الجاري لمدة التسع السنوات المقبلة لكن الله سبحانه وتعالى رحيم بعباده جعل كيدهم فيهم إلي يومنا هذا وفضح مكرهم وخدعهم لقوله تعالى (وان يريدوا أن يخدعوك فان حسبك الله هو الذي أيدك بنصره وبالمؤمنين) والله اعلم إن كان هناك مؤامرة وخداع وتواطؤ من طرف أو أطراف والله يتولي السرائر، وتجاررتنا المتواضعة يا صاحب الفضيلة للتعطف وابتغاء ما عند الله من باق ، ولا نقول إلا علي من ظلمنا حسبنا الله ونعم الوكيل وما توفيقى إلا بالله عليه واليه أنيب ، صاحب الفضيلة لا ملجأ ولا منجى من الله إلا إليه لجأنا إلي الله ثم إلي باب عدلكم وإنصافكم بأن تنظروا في طلبنا بعين العدل والإنصاف والانسانية لإلزام المدعي عليه بإخلاء العين وتسليمه لنا كما استلمه منا حسب الجرد وبموجب البند الحادية عشر في العقد فوراً ودون مماطلة وعدم تسليمه للغير وان قام بتسليمه للغير سيكون مفرضاً ومتواطئاً ، والتعهد بذلك خطياً أمام فضيلتكم هكذا قال . وبعرض ذلك

على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا إنني أطلب مهله للاستفسار من موكلتي ومن ثم أجيبكم وفي يوم الأحد ٢٧/٣/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله ثم سألت المدعى وكالة هل لديه البينة على دعواه فأجاب قائلًا نعم لدي البينة عليها ثم أبرز من يده عقد اتفاق بين طرفين بايجار فندق ... ومدون أعلاه مجموعة ... ويتضمن من المقدمة ما يلي ((الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وعلى آله وصحبه وبعد ففي تاريخ ١/١/١٤٣٠ هـ بعون الله تعالى تم الاتفاق بيننا نحن الطرف الأول :..... سعودية الجنسية رقم السجل المدني رقم (.....) تاريخها : ٢٠/١٢/١٤٠١ هـ الصادرة من الرياض ويمثلها الوكيل الشرعي سعودي الجنسية رقم البطاقة (.....) بموجب وكالة رقم (٢/٣٤) بتاريخ ١٧/١١/١٤٢٨ هـ مجلد ٧٨٨ وعنوانه في هذا العقد فندق ... ت : فاكس : (المؤجر) الطرف الثاني : ... سعودي الجنسية رقم السجل المدني (.....) وعنوانه في هذا العقد ... شارع ... ج ت...، فاكس ... ص ب ... (المستأجر) على إيجار (فندق ...) ملك وقف بجوار ... شارع ... وتم الاتفاق على ما يلي : أولاً : بما أن الطرف الأول يعتبر صاحب العين المذكورة بموجب العقد الذي لديه ولا يوجد هناك أي موانع في بنود التأجير للغير أو التنازل عنه فقد رغب الطرف الثاني في استئجارها من تاريخ ١/١/١٤٣٠ هـ الى ٣٠/١٢/١٤٣٠ هـ فوافق الطرف الأول على ذلك وحصل الإيجاب والقبول في هذا العقد حسب بنوده المدونة أدناه . ثانياً : أجر الطرف الأول على الطرف الثاني العين المبينة أعلاه والمعبر عنها فيما بعد (العين المؤجرة) ووافق الطرف الثاني على ذلك بغرض استعمالها في

الاعراض المشروعة وفق استخدامات تصميم العمارة بما لا يتعارض مع ما تقرره الجهات والسلطات . ثالثا : يقر الطرف الثاني إقرارا لا رجوع فيه بأنه قد عاين العين المؤجرة معاينة تامة ودقيقة ونافية لاي جهالة ووجدها في حالة سليمة وجيدة وصالحة للاستخدام . رابعا : مدة هذه العقد تبدأ من ١/١/٤٣٠ هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/٤٣٠ هـ ويتجدد العقد تلقائيا بعقد جديد لعام ٤٣١ هـ بشرط أن يتم دفع الدفعة الأولى لعام ٤٣١ هـ حسب السنة الأولى وإعطاء شيكات للدفعات الباقية لعام ٤٣١ هـ وكمثلها لعام ٤٣٢ هـ يتجدد تلقائيا بعقد جديد إذا تم دفع الدفعة الأولى حسب التواريخ المذكورة للسنة التي قبلها والا يلغى العقد تلقائيا ويحق للطرف الأول حيازة الفندق بتاريخ ٣/١/٤٣١ هـ وكمثلها لعام ٤٣٢ هـ مع اثنين من الشهود وبحضور الوكيل يعمل محضر بجرد الفندق إذا لم يتم دفع الدفعة الأولى للسنوات المذكورة ولا يحق للطرف الثاني الاعتراض على ذلك كما لا يحق له أن يخرج من أثاثات الفندق أي شيء الا بعد تسليم الفندق للطرف الأول حسب الجرد التي عملت عند استلام الطرف الثاني الفندق . خامسا : قيمة الايجار هي مبلغ (١٣٠٠٠٠٠٠) مليون وثلاثمائة ألف ريال فقط يدفع على النحو التالي مبلغ (٦٥٠٠٠٠٠) ستمائة وخمسون ألف ريال بشيك رقم (....) على بنك ... باسم الوكيل الشرعي المذكور بالعقد عند توقيع العقد ويدفع الدفعة الثانية بتاريخ ١٥/٧/٤٣٠ هـ مبلغ وقدره (٣٥٠٠٠٠٠) ثلاثمائة وخمسون الف ريال بشيك رقم (٠٠٠١٩٠) . ويدفع الدفعة الثالثة بتاريخ ١٥/٩/٤٣٠ هـ مبلغ وقدره (٣٠٠٠٠٠٠) ثلاثمائة ألف ريال فقط بشيك رقم (٠٠٠١٩١) أقصاه ويدفع السنوات التالية حسب

التواريخ المذكورة للسنة الأولى في العقد . سادسا: يتعهد المستأجر بسداد الأجرة في المواعيد المحددة في هذا العقد وإذا تأخر عن السداد مدة اسبوع من تاريخ الاستحقاق فللمؤجر الحق في إخلائه من العين المؤجرة فوراً بدون أي قيد أو شرط ويصبح المستأجر مسؤولاً عن جميع ما يترتب على ذلك من مصاريف . سابعا يتحمل المستأجر من تاريخ استلامه للعين المؤجرة مسؤولية استخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ودفع كافة الرسوم والاستيفاءات الحكومية كالاستخبارات والمباحث الجنائية والغرفة التجارية ولجنة إسكان الحجاج وهيئة السياحة والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة مهما كان نوعها والمقررة على العين المؤجرة . ثامنا أن قيمة رسوم استهلاك الكهرباء والماء والمنافع والخدمات الأخرى التي تقدم الى المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة تقع على عاتق المستأجر بكاملها من تاريخ هذا العقد وفي حالة إخلاء المستأجر للعين المؤجرة عليه إحضار مخالصات تفيد بدفحة جميع رسوم هذه الخدمات . تاسعا: تسري قيمة الايجار الموضح اعتبارا من تاريخ بدء سريان مدة العقد سواء استفاد المستأجر من العين أو لم يستفد . عاشراً: هذا العقد شخصي للمستأجر المبين أسمه في هذا العقد و لا يجوز التنازل عنه للغير أو تأجير كل أو بعض المكان من الباطن و لا مانع من تأجيره للزوار والمعتمدين والجروبات والبعثات الحادي عشر: لا يجوز للمستأجر تغيير معالم المكان المؤجر عليه أو واجهته الخارجية إلا إذا وافق المؤجر على ذلك خطيا وبمصاريف على عاتق المستأجر وكل تغيير أو إضافات في العين المؤجر تصبح ملكا للمؤجر عند انتهاء هذا العقد بدون مقابل ولا يجوز إزالتها إلا إذا

طلب المؤجر ذلك وبمصارييف على عاتق المستأجر كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض ما عدا الأشياء العينية المحمولة والمستجلبه من الطرف الثاني مثل الهاتف والكمبيوتر باستثناء الأشياء المذكورة في محضر الجرد والتسليم الموقع بين الطرفين وما اشترط عليه الطرف الأول في بقاءه الثاني عشر : كافة الأضرار التي قد تصيب الأرواح أو العقار أو الممتلكات الخاصة بالمستأجر أو الحيران أو غيرهم من أي سبب كان أو من جراء حريق قد ينشب في العين المؤجرة من أي سبب كان يكون المستأجر وحده مسؤولاً عن جميع التعويضات أو المسؤوليات المدنية بالكامل الثالث عشر : إن المؤجر غير مسؤول أمام أي جهة كانت عن أية أضرار أو أخطار قد تقع في الأرواح والأموال بسبب المصاعد أو أسلاك الكهرباء أو سقوط الأمطار أو انقطاع الماء أو الكهرباء أو لأي سبب آخر وعلى الطرف الثاني أن يتخذ الإجراءات اللازمة بنفسه أمام جهات الإختصاص وإصلاح ما تعطل وإعادته إلى وضعه الطبيعي فوراً وبدون أي تأخير ودون أي انتظار الفصل في أي دعوى أو مطالبة حبال الغير بهذه الأضرار الرابع عشر : إن المصاعد الكهربائية ميزة ممنوحة من المؤجر للمستأجر بدون مقابل فإذا توقفت عن العمل لأي سبب كان فلا يحق للمستأجر التوقف عن السداد الإيجار المستحق عليه أو طلب تعويض عن ذلك وعليه صيانتها فوراً وعلى المستأجر إبرام عقود صيانة مع شركة مختصة سنويا على حسابه الخاص حسب طلبات الجهات المختصة الخامس عشر : طوال مدة سريان هذا العقد يحق للطرف الأول أو أي من مندوبيه في الدخول إلى عين المؤجر للمعاينة بإخطار مسبق للطرف

الثاني ويلتزم الطرف الثاني بذلك السادس عشر : ليس على الطرف الأول أي مسؤولية من أي نوع كانت إذا تعرضت العين المؤجرة أو تعرض الطرف الثاني إلى عملية من عمليات السرقة أو النصب أو الاحتيال وعلى الطرف الثاني أن يتخذ التدابير اللازمة لمنع تعرضه لمثل هذه العمليات السابع عشر : يلتزم الطرف الثاني بأن يجري على حسابه الخاص جميع أعمال الصيانة الداخلية للعين المؤجرة طوال مدة سريان العقد ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر للعين المؤجرة في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة الثامن عشر يحق للطرف الأول فسخ العقد في الحالات التالية أ/ في حالة استعمال العين المؤجرة لغير الغرض المستأجر من أجله والمنصوص عنه في هذا العقد ب/ إذا أدخل المستأجر ولم يلتزم بالبند السادس في هذا العقد ج/ إذا أدخل المستأجر ولم يلتزم بالبند العاشر في هذا العقد التاسع عشر : التزم الطرف الثاني بتسليم المأجور محل هذا العقد للطرف الأول بحالته التي كان عليها عند التعاقد صالحاً للسكن بكافة معداته وأجهزته ومفروشات ومحتوياته الواردة بمحضر التسليم المرفق بهذا العقد مع مراعاة نسبة الاستهلاك المتعارف عليها بخصوص الأثاث والمفروشات والتجهيزات ومستوى ما يلزم من عمل إصلاحات وصيانة للسباكة والكهرباء والنجارة والدهان والمصاعد وخلافه مما جرت به العادة في مثيلاته على أن يقوم الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول من الاطلاع على جميع الإصلاحات ويكون تسليم المأجور بعد انتهاء مدة التعاقد بمحضر استلام يثبت فيه حالته عند التسليم وفي حال ظهور نقص أو تلفيات

في المبنى أو تجهيزاته يلتزم الطرف الثاني بإصلاحها وإعادتها كما كانت على حسابه الخاص العشرون : يعتبر عنوان كل طرف الموضح قرين اسمه في هذا العقد موطنًا مختارًا فيما يتعلق بتنفيذ المراسلات التي تخص هذا العقد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر كتابيا بتغييره الحادي والعشرون : اتفق الطرفان على أنه لو حصل هدد المؤجر من قبل الحكومة فإن الطرف الأول غير مسئول عن ذلك وتحسب الأجرة لصالح الطرف الأول حتى تاريخ الهدد بموجب محضر رسمي بذلك الثاني والعشرون : كل تغيير في شروط هذا العقد لا يعتد بها إلا إذا كانت بتوقيع المؤجر وبموافقته الخطية الثالث والعشرون : في حال امتناع الطرف الثاني عن سداد الإيجار يحق للطرف الأول أن يدخل الفندق دون الرجوع للطرف الثاني وعمل محضر بوجود ثلاثة أشخاص مع وكيل الطرف الأول وإثبات ما وجد كما يحق له أن يحجز على جميع ما يكون بالعين المؤجرة من مفروشات ومنقولات وغيرها من الموجودات وأن يتصرف في كل ما يكون بالعين المؤجرة بالبيع بالسعر الذي يراه مناسبًا وأن يستوفي حقوقه حيال الطرف الثاني من حصيلة البيع ولا يحق للطرف الثاني أن يعترض على حجز الموجودات ولا على سعر بيعها ولا على طريقة البيع وإذا لم يف ثمن الموجودات بحقوق الطرف الأول فإنه يكون للطرف الأول الحق بمطالبة الطرف الثاني بكافة المبالغ المستحقة الرابع والعشرون : من حق الطرف الأول استلام المبنى وحيازته بتاريخ ١٣/١/٤٣١ هـ بموجب البند الرابع دون الرجوع إلى الطرف الثاني ودون موافقته وفي حالة تأخر الحجاج لسبب طارئ يعطي الطرف الثاني مهلة لإكمال ترحيل الحجاج بمتابعة وحضور

الطرف الأول واستلامه المبنى مع التزام الطرف الثاني بتحمل فواتير المياه والكهرباء والخدمات طيلة هذه المهلة والتي لا تتعدى عشرة أيام . الخامس والعشرون : وافق الطرف الثاني على بنود هذا العقد بطوعه واختياره والتزم بالتقيد بموجبه فإن أخل الطرف الثاني بشيء من ذلك فإنه يحق للطرف الأول إخلاء العين بدون قيد أو شرط ويصبح العقد لاغيا وللطرف الأول حق المطالبة فيما استخدمت فيه العمارة حتى تاريخ إلغاء العقد . السادس والعشرون : المطعم غير داخل في الإيجار وهو من حق الطرف الأول وعلى الطرف الثاني إلزام المستأجر بسداد (١٠٪) من قيمة فواتير المياه والكهرباء السابع والعشرون : في حالة بيع الاستثمار لا قدر الله من المستثمر الرشيد ينطبق على الطرف الثاني ما ينطبق على الطرف الأول في مدة سريان هذا العقد الثامن والعشرون : على الطرف الثاني عمل سيراميك في الغرف وتجديد البوية وعمل جميع ما يلزم من صيانة شاملة وفي حالة أن الطرف الثاني غير السرير القديم والثلاجات أو أي شيء متحرك قديم على الطرف الثاني إبقاؤها و لا يحق له أخذها لأنها حلت محل القديم و لا يحق له المطالبة بأي تعويض في أي حال من الأحوال . التاسع والعشرون : هذا العقد عقد ملزم للطرفين ولورثتهما من بعدهم لا يجوز فسخه و لا إلغاؤه إلا بعقد خطي جديد موقع من الطرفين وبغير ذلك لا يلتفت إلى أي تصرف من أي من الطرفين مهما كانت الأسباب إلا ما نصت عليه بنود هذا العقد . وقع الطرفان هذا العقد وهما بكامل أهليتهما الشرعية غير مكرهين و لا مجبرين وكتب هذا العقد نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة وحرر في ١٤٣٠/١/٨هـ وصلى الله

على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم وبالله التوفيق ((ثم سألته هل لديه مزيد بينة على ذلك فأجاب قائلًا نعم لدي زيادة بينة وأطلب مهله لإحضارها هكذا قال وفي يوم الثلاثاء ١٦/١١/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٨ وفيها حضر المتداعون بالوكالة ثم سألت المدعي وكالة ... عما طلب لأجله في الجلسة الماضية فأجاب بقوله أنه ليس لدي أي بينة سوى العقد هكذا قال وبعرض ذلك على المدعي عليه وكالة إن ذلك العقد المبرم بين المدعية ... وبين موكلي عقد صوري وذلك لأجل إكمال إجراءاتهم الخاصة بلجنة المساكن بوزارة الحج وأطلب مخاطبتهم هي والهيئة العامة للسياحة والآثار بإثبات هذه الواقعة و الصحيح أن هناك عقد تشغيل بين ... وبين ... بخصوص هذا الفندق و نطلب إدخال في القضية هكذا قال ثم سألت المدعي وكالة ايضاح البند السابع والعشرون من عقد الايجار المرصود سلفا فأجاب بقوله إن المستثمر هو صاحب الوقف وفي حالة بيع استثمار هذا الفندق على مستثمر آخر يطبق على الطرف الثاني الذي هو المدعى عليه ما ينطبق على على الطرف الأول الذي هو موكلتي وهو عدم تجديد العقد مع كما هو الأمر بخصوص موكلي هكذا قال ثم جرى مني الإطلاع على عقد تشغيل مبرم بين وتتضمن الآتي (عقد إتفاق بين طرفين بتشغيل فندق ... لعام ١٤٣١هـ الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد بعون الله تعالى تم الإتفاق بين الطرفين : الطرف الأول : رقم السجل المدني تاريخها ٢٧/٠٣/١٤٠٩هـ الصادرة من جدة ويمثله في هذا العقد سعودي الجنسية رقم السجل المدني رقم بموجب وكالة

رقم في ١٤٢٩/٥/٥هـ وجلد رقم ٢١٥٣ الصادرة من جدة ويشار إليه (المستأجر). الطرف الثاني : ... سعودي الجنسية رقم السجل المدني وعنوانه في هذا العقد ... شارع ... ج ت ... ص ب ... ويشار إليه (المشغل للفندق) المقدمة : بما أن الطرف الأول يعتبر صاحب العين المذكورة وهو في حيازته شرعاً لمدة التسع السنوات المقبلة حسب العقد الذي لديه من ورغب الطرف الثاني في تشغيل الفندق لكونه يملك الخبرة وله باع طويل في تشغيل الفنادق ومجال الحج والعمرة على أن يكون له قسطاً من المكاسب إن شاء الله لعام ١٤٣١هـ فقط فقد إتفقا على ما يلي أولاً : مدة هذا العقد سنة واحدة يبدأ من تاريخ ١٤٣١/٠١/٠١هـ إلى ١٤٣١/١٢/٣٠هـ ويتجدد العقد حسب رغبة وإتفاق الطرفين. ثانياً : يتشارك الطرفان بتشغيل الفندق من إدارتها والإشراف عليها وعلى صيانتها وعمالها وعلى الطرف الثاني إبرام العقود مع شركات الحج والعمرة والبعثات وكما له الحق في إستلام جميع مبالغ الإيرادات والدفوعات طوالة فترة عقد التشغيل المتفق عليها. ثالثاً : يتشارك الطرفان في الإشراف على جميع الأمور المالية التي تتعلق بالفندق. رابعاً : يستلم الطرف الثاني مقابل تشغيله هذه الفترة المذكورة الفائض من الإيرادات بعد تسديده مبلغ وقدره ١,٣٠٠,٠٠٠ مليون وثلاثمائة ألف ريال للطرف الأول من إيرادات لتشغيل الفندق وذلك حسب طلبه لكونه أهل للتشغيل وصاحب خبرة في هذا المجال. خامساً : يتحمل الطرف الثاني جميع ما يترتب من خسائر في الفندق قد تحدث لا قدر الله طوالة فترة العقد ولا يحق للطرف الثاني أن يحمل الطرف الأول أي خسائر طوالة فترة عقد التشغيل. سادساً : يتحمل المشغل الطرف الثاني من تاريخ

إستلامه العين المذكورة مسؤلية إستخراج التصاريح والتراخيص اللازمة ودفع كافة الرسوم والإستيفاءات الحكومية كالإستخبارات والمباحث الجنائية والغرفة التجارية ولجنة إسكان الحجاج وهيئة السياحة والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة مهما كان نوعها والمقررة على العين. سابعاً : هذا العقد شخصي للمشغل المبين إسمه في هذا العقد ولا يجوز التنازل عنه للغير. ثامناً : كافة الأضرار التي تصيب الأرواح أو العقار أو الممتلكات الخاصة بالمشغل أو الجيران أو غيرهم من أي سبب كان أو من جراء حريق قد ينشب في العين من أي سبب كان لا قدر الله يكون المشغل وحده مسئولاً عن جميع التعويضات أو المسؤوليات المدنية بالكامل. تاسعاً إن الطرف الأول غير مسؤول أمام أي جهة كانت عن أية أضرار أو أخطار قد تقع لا قدر الله في الأرواح والأموال بسبب المصاعد أو أسلاك الكهرباء أو سقوط الأمطار أو إنقطاع الماء أو الكهرباء أو لأي سبب آخر وعلى الطرف الثاني أن يتخذ الإجراءات اللازمة بنفسه أمام جهات الإختصاص وإصلاح ما تعطل وإعادته إلى وضعه الطبيعي فوراً وبدون أي تأخير ودون أي إنتظار الفصل في أي دعوى أو مطالبة حيال الغير بهذه الأضرار. عاشراً : ليس على الطرف الأول أي مسؤولية من أي نوع كانت إذا تعرضت العين المذكورة أو تعرض الطرف الثاني إلى عملية من عمليات السرقة أو النصب أو الإحتيال وعلى الطرف الثاني أن يتخذ التدابير اللازمة لمنع تعرضه لمثل هذه العمليات. الحادي عشر : يلتزم الطرف الثاني بأن يجري جميع أعمال الصيانة الداخلية للعين المذكورة طوال مدة سريان العقد ويكون مسئولاً مسؤولاً كاملة إذا حدث أي تلف أو ضرر

للعين المذكورة في الإصلاح والصيانة أو عدم تنفيذ شرط الجودة والنوعية في أعمال الصيانة اللازمة. الثاني عشر: يلتزم الطرف الثاني بتسليم العين المذكورة محل هذا العقد للطرف الأول بحالته التي كان عليها عند التعاقد صالحاً للسكن بكافة معداته وأجهزته ومفروشات ومحتوياته الواردة بمحضر التسليم المرفق بهذا العقد مع مراعاة نسبة الإستهلاك المتعارف عليها بخصوص الأثاث والمفروشات والتجهيزات ومستوفى لما يلزم من عمل إصلاحات وصيانة للسباكة والكهرباء والنجارة والدهان والمساعد وخلافه مما جرت به العادة في مثيلاته على أن يقوم الطرف الثاني بتمكين الطرف الأول من الإطلاع على جميع الإصلاحات ويكون تسليم بعد إنتهاء مدة التعاقد بمحضر إستلام يثبت فيه حالته عند التسليم وفي حال ظهور نقص أو تلفيات في المبنى أو تجهيزاته يلتزم الطرف الثاني بإصلاحها وإعادتها كما كانت على حسابه الخاص. الثالث عشر: يعتبر عنوان كل طرف الموضح قرين إسمه في هذا العقد موثقاً مختاراً فيما يتعلق بتنفيذ المراسلات التي تخص هذا العقد ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر كتابياً بتغييره. الرابع عشر: إتفق الطرفان على أنه لو حصل هدم للعين المذكورة من قبل الحكومة فإن الطرف الأول غير مسئولاً عن ذلك وتحسب المبلغ المتفق عليه حتى تاريخ الهدد بموجب محضر رسمي بذلك. الخامس عشر: كل تغيير في شروط هذا العقد لا يعتد بها إلا إذا كانت بتوقيع الطرف الأول وبموافقته الخطية. السادس عشر: من حق الطرف الأول إستلام المبنى وحيازته بتاريخ ١/١/١٤٣٢هـ دون الرجوع إلى الطرف الثاني ودون موافقته وفي حالة تأخر الحجاج

لسبب طارئ يعطى الطرف الثاني مهلة لإكمال ترحيل الحجاج بمتابعة وحضور الطرف الأول وإستلامه المبنى مع إلتزام الطرف الثاني بتحمل فواتير المياه والكهرباء والخدمات طيلة هذه المهلة والتي لا تتعدى عشرة أيام. السابع عشر: وافق الطرف الثاني على بنود هذا العقد بطوعه وإختياره وإلتزم بالتقيد بموجبه فإن أخل الطرف الثاني بشيء من ذلك فإنه يحق للطرف الأول إخلاء العين بدون قيد أو شرط ويصبح العقد لاغياً وللطرف الأول حق المطالبة فيما إستخدمت فيه العين المذكور حتى تاريخ إلغاء العقد. الثامن عشر: المطعم من خصوصيات الطرف الأول وعلى الطرف الثاني ... ١٠٪ من قيمة فواتير المياه والكهرباء فقط. التاسع عشر: في حالة بيع الإستثمار لا قدر الله من المستثمر وإثباته شرعاً ينطبق على الطرف الثاني ما ينطبق على الطرف الأول في مدة سريان هذا العقد. العشرون: على الطرف الثاني عمل سيراميك في الغرف وتجديد البوية وعمل جميع ما يلزم من صيانة شاملة وفي حالة أن الطرف الثاني غير السرير القديم والثلاجات أو أي شيء متحرك قديم على الطرف الثاني إبقاؤها ولا يحق له أخذها لأنها حلت محل القديم ولا يحق له المطالبة بأي تعويض في أي حال من الأحوال. الحادي والعشرون: هذا العقد ملزم للطرفين ولورثتهما من بعدهم لا يجوز فسخه ولا إلغاؤه إلا بعقد خطي جديد موقع من الطرفين وبغير ذلك لا يلتفت إلى أي تصرف من أي من الطرفين مهما كانت الأسباب إلا ما نصت عليه بنود هذا العقد. الثاني والعشرون: يلتزم الطرف الثاني بدفع المبلغ المتفق عليه وهو ١,٣٠٠,٠٠٠ مليون وثلاثمائة ألف ريال على دفعات حسب ما إتفق عليه الطرفان على

النحو التالي: يدفع مبلغ وقدره ٦٥٠,٠٠٠ ستمائة ألف وخمسون ألف ريال فقط عند توقيع هذا العقد. يدفع مبلغ وقدره ٣٥٠,٠٠٠ ثلاثمائة ألف وخمسون ألف ريال فقط بتاريخ ١٥/٠٥/١٤٣١هـ بموجب شيك يدفع مبلغ وقدره ٣٠٠,٠٠٠ ثلاثمائة ألف ريال فقط بتاريخ ١٠/٠٩/١٤٣١هـ بموجب شيك الثالث والعشرون: وفي حالة تأخره عن الدفعات أكثر من أسبوع أقصاه يحق للطرف الأول إبرام العقود وإستلام المبالغ مع البعثات والشركات بدون أي قيد أو شرط أو الرجوع إليه وكما يحق له فسخ هذا العقد في حينه وإستلام جميع الأمور التي تعلق بالفندق وكما يحق له المطالبة بجميع المبالغ المستحقة. الرابع والعشرون: في حالة وجود أي عقد بين الطرفين قبل سريان هذا العقد من تاريخ ١/١/١٤٣١هـ فهو يعتبر لاغياً بإتفاق الطرفين ويعتبر هذا العقد هو العقد الجديد بشروط جديدة وبتاريخ جديد. وقع الطرفان هذا العقد وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً والرضى الكامل على هذا الإتفاق والتزما بكامل بنوده وأذنا لمن يشهد والله خير الشاهدين. وكتب هذا العقد نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة وحرر في ٢٩/١١/١٤٣١هـ وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم وبالله التوفيق) وبتصفح أوراق المعاملة وجدت ضمن طياتها عقدا مبرما بين ... و... ويتضمن الآتي (الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد الطرف الأول سعودي الجنسية رقم الحفيظة رقم السجل المدني تاريخها ٢٧/٠٣/١٤٠٩هـ مصدرها جدة ويمثله الوكيل الشرعي رقم الحفيظة تاريخها ٠٧/٠١/١٣٩٨هـ مصدرها مكة المكرمة

رقم الوكالة ٨٢٩٢ تاريخها ١٠/٠٤/١٤٢٧ هـ الطرف الثاني سعودية الجنسية رقم السجل المدني تاريخها ٢٠/١٢/١٤٠١ هـ الصادرة من الرياض ويمثلها الوكيل الشرعي رقم الوكالة ١/١٨ تاريخها ٠٨/١١/١٤٢٧ هـ رقم الحفيظة تاريخها ٠٤/١١/١٤٠٨ هـ مصدرها ثادق على إيجار المسمى فندق ... بمرافقه ومحلاته التجارية ملك وقف ... بجوار فندق ... شارع ... بمبلغ وقدره مليون ريال السنة الأولى من تاريخ ٠١/٠١/١٤٢٨ هـ إلى ٠١/٠١/١٤٢٩ هـ وثلاث سنوات التالية يكون الإيجار مليون وثلاثون ألف ريال سنويا مع المطعم ومحلاته وبعد هذه الفترة المذكورة الباقية من العقد سيكون الإيجار مليون وخمسون ألف ريال إلى نهاية عقد المالك المؤجر المستثمر الذي هو أربعة عشرة سنة واتفق الطرفان على الشروط التالية : ١- مدة الإيجار عدا السنة الأولى من بداية تاريخ ١/محرم بقية السنوات إلى نهاية عقد المؤجر المستثمر أربعة عشرة سنة ٢- الدفعة الأولى عند توقيع العقد مبلغ خمسمائة ألف ريال الدفعة الثانية بتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٢٨ هـ مبلغ مائتين ألف ريال الدفعة الثالثة بتاريخ ٢٥/٠٩/١٤٢٨ هـ مبلغ ثلاثمائة مائة ألف ريال ويكون الدفعة الأخيرة في السنوات القابلة حسب المبلغ المتبقي من الإيجار كما أنه سيكون الدفعة الأولى من السنة التالية بتاريخ ٣٠/٠٣/١٤٢٩ هـ ٣- يتم تسليم العمارة ومحتوياته رسميا وبتوقيع الطرفان كما أنه في حالة الرجوع قدر الله يتم بمثله ٤- في حالة تطوير المنطقة وإلزام المؤجر الهدم قدر الله للموقع من الجهات الحكومية يحق للطرف الأول فسخ العقد ٥- في حالة تأخير الإيجار عن التاريخ المذكور للدفعة أقصى مدة شهر يحق للطرف الأول

فسخ العقد ومطالبته بالأموال المالية وفي حالة الانضباط بالدفعات يتجدد تلقائياً على ما تفق عليه الطرفان عند توقيع العقد بتاريخه ٦- على الطرف الأول إعطاء جميع الأوراق اللازمة للتصاريح ومراجعة الدوائر الحكومية من صكوك وتصاريح بناء وتصريح الحج السابق الأصل مع تنازل المستثمر السابق ووكالة إن لزم الأمر لإخراج جميع التصاريح اللازمة من لجنة الحج والتجارة وعمل العقود ومراجعة جميع الدوائر الحكومية ٧- في حالة البيع قدر الله من المالك المؤجر المستثمر (الطرف ٦ الأول) يجب عليه إشعار الطرف الثاني قبل شهرين من نهاية السنة ويلتزم الطرف الأول بالعقد إلى نهاية السنة ٨- لا يعتبر الإيجار مسدد إلا بعد حصول الطرف الثاني على إيصال قبض من الطرف الأول ٩- يلتزم الطرف الثاني بجميع الرسوم وتسديد فواتير جميع الخدمات المتعلقة بعين العقار حتى نهاية العقد ويقدم في نهاية العقد فواتير الخدمات للطرف الأول مسددة وقع الطرفان وهم بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً والرضى الكامل على هذا الاتفاق والتزما بكامل بنوده وأذنا لمن يشهد والله خير الشاهدين نسأل الله سبحانه وتعالى أن يبارك في هذا العقد وفي أهلها القائمين وأن يوفق الجميع لما يحبه ويرضاه إنه ولي ذلك والقادر عليه) ثم سألت المدعى عليه وكالة هل تطعن في العقد المبرم بين المدعية وبين..... بشيء فقال إنني لا أعلم عنه شيئاً ثم سألت المدعي وكالة هل جددت موكلته مع المدعى عليه العقد المبرم بينهما فقال إنا كنا نجدد العقد مع المدعى عليه وذلك لمدة ثلاث سنوات ولكن تفاجأنا بأنه أبرم عقداً آخر مع شخص يدعى وبعرض ذلك على المدعى عليه قال إن موكلي عقده كما ذكرت

عقد تشغيل مع ... لمدة عام واحد ثم سألت المدعى وكالة كيف وطئت قدما عين العقار فقال إنه أبرم عقدا مع موكلتي بداية ١٤٣٠/١/٣هـ وقبلها لم يكن موجودا في العين وإنما قبله شخص يدعى مستأجرا منا هكذا قال وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن موكلي كان مشغلا للفندق من... ثم ظهر شخص يدعى... قام موكلي بإبرام عقد إجار معه لمدة عام واحد يبدأ بتاريخ ١٤٣٢/١/١هـ وينتهي في ١٤٣٢/١٢/٣٠هـ ثم أبرز صورة عقد بالاطلاع عليها وجدتها عقد إيجار بين ... وبين لنفس المدة التي ذكرها وجرى حفظها في المعاملة فبناء على ما سلف من الدعوى والإجابة ولعدم طعن المدعى عليه وكالة بشيء في العقد المبرم بين المدعية وبين... ولدفعه بصورية العقد المبرم بين موكله وبين المدعية ولأن الإرادة هي القوة المولدة للعقد إذ هو توافق إرادتين على وجه ينتج أثره الشرعي وهو الالتزام المطلوب للمتعاقدين ولأن مما يجعل دفع المدعى عليه وكالة لتلك الصورية لا محل له ادعاؤه بأن موكله أبرم عقد تشغيل مع المدعو /على ذات العين لأن الصورية في العقد تجعله قائما على إدارة ظاهرة فقط بينما النية والقصد منعدم فيه وهذا أمر غير متحقق هنا ولأن للعقد آثارا هي النفاذ والالتزام واللتزام ولأن دفع المدعى عليه وكالة بالصورية تتضمن عدم التزام موكله بشروط العقد المبرم بينه وبين المدعية ولعموم قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولأن الأصل التخلية بين المالك وملكه وعدم الحيلولة بينهما ولأن ملك المنفعة يقبل تقييده بالزمن والمكان والصفة والنوع بناء على ذلك فقد حكمت على المدعى عليه بأن يخلي العين محل هذه الدعوى

ويسلمها للمدعية كما استلمها بعد تصفية فاتورتي الماء والكهرباء وبذلك حكمت وبعرضه على المدعى عليه وكالة قرر اعتراضه عليه فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام 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 ١٤٣٤/٠٢/٠٩ هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ القاضي الأسبق بهذه المحكمة حيث عادت أوراق المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم ٣٤٤٩٩٤٩ في ١٤٣٤/٨/٩ هـ رفقاها الصك الشرعي رقم ٣٤٤٩٩٤٩ في ١٤٣٤/٢/٢٧ هـ مظهراً عليه بقرار الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٨٤٨٦٧ في ١٤٣٤/٨/١ هـ المتضمن أنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم . قاضي استئناف ختم وتوقيع / ... / قاضي استئناف / (موافق على الحكم وموقع في الأصل ومجاز / رئيس الدائرة ختم وتوقيع / . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٨/٢٨ 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 ٣٢٦٠٨٦١٢ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ

... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد
٣٤٤٩٩٤٩ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٧ هـ والمتضمن دعوى / ضد /
والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه
ولأئحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم واللّٰه الموفق. وصلى
اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٦٥٥١٣ تاريخه: ١٨/٣/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٥٩٢٣٨
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٤٦٦٢٠ تاريخه: ٢٠/٦/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبه باسترجاع حيازة عين مؤجره - الدفع بشراء العين
 - ثبوت العلم بالإجارة قبل الشراء - الحكم بإلزام المالك بإعادة
 العين للمستأجر حتى نهاية عقده .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِيُّ

ما أستند إليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة
 في تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر استراحة لمدة
 خمس سنوات وخلال المدة استدعاه المدعى عليه وأخبره انه اشترى
 الاستراحة من المالك (المؤجر) وطلب تعديل العقد فامتنع فطلب منه
 مفاتيحها ليراها راغبا بشرائها فناوله مفاتيحها ولم يعدها له وطرده
 من الاستراحة وطلب إلزامه بإعادة الاستراحة له حالا - أجاب
 المدعى عليه بأنه اشترى الاستراحة من المالك السابق وأنه أخبره
 بأنها مستأجرة ودفع بالأشأن له بالمستأجر وطلب صرف النظر عن
 دعواه - طلبت الدائرة إحضار المالك فحضر مع المدعى ولم يحضر
 المدعى عليه وقرر المالك بأنه أخبر المدعى عليه بأنها مؤجرة خمس

سنوات واتفق معه على أن تكون الأجرة له - لما تقدم ولاعتراف المدعى عليه بأن البائع أخبره بأن الاستراحة مؤجرة خمس سنوات واستلم إيجار ستة أشهر لذا فهو على علم وبصيرة بعقد الإجارة لذا فقد حكمت الدائرة على المدعى عليه بأن يسلم الاستراحة ومفاتيحها للمدعي وعدم معارضته ومنازحته في المدة المتفق عليها في العقد وهي خمس سنوات بداية من ١٤٣٣/٣/١هـ حتى نهايتها حكماً مصحوباً بالنفذ المعجل واعتبرت الحكم عليه حضورياً وأمرت بتنظيم صك وإرسال صورة منه للمدعى عليه للاعتراض عليه من عدمه - قدم المدعى عليه لائحة اعتراضية - 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 بينبع وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة مساعد رئيس المحكمة العامة بينبع برقم ٣٤٥٩٢٣٨ وتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٩٨٥١ وتاريخ ٢٠٢٠/٠٢/١٤٣٤ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ٢٠٢٠/٠٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه وقد ذكر محضر الخصوم بأنه تم الاتصال على جواله فردت امرأة وذكرت بأنه غير موجود وسوف تبلغه عند عودته إلى المنزل بمراجعة المحكمة لذا رفعت الجلسة وحدد لهم موعد في يوم السبت ٢٠٢٠/٠٢/١٤٣٤ هـ

الساعة الحادية عشر فضي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٢/٣٠ هـ
افتتحت الجلسة الساعة ١١,٣٠ وفيها حضر المدعي
وحضر لحضوره المدعى عليه سعودي الجنسية بموجب
السجل المدني رقم ثم ادعى المدعي قائلاً ادعى على
الحاضر معي بالمجلس الشرعي الذي طردني وأستولى
على الاستراحة التي سبق وان استأجرتها من والواقعة في
... هـ في طريق ... وقد سبق وأن استأجرتها من مالكةها
بمبلغ وقدرة ثمانية وثلاثون الف ريال وذلك لمدة خمس سنوات بداية
من ١٤٣٣/٣/١ هـ وقد دفعت له تسعة عشر ألف ريال ل.....
وأثتت الاستراحة بما يقارب الستين ألف ريال وأنا أؤجرها باليوم
على الناس ثم حضر لي وقال لي أنني بعثت الاستراحة ل.....
واعطت الستة الأشهر الباقية ل..... وأستمر معه المدة الباقية ثم
اتصل بي المدعى عليه عن طريق الهاتف وقال أحضر إلى المنزل
ومعك العقد الأصل وحضرت إليه ومعى صورة منه وقال نريد ان
نغير العقد وقلت إذا تريد تغيير العقد فلا بد ان يكون لدى مكتب
العقار الذي استأجرت منه سابقاً وفي يوم ١٤٣٤/١/١٤ هـ اتصل بي
المدعى عليه وقال أريد المفاتيح لدي زبون أريد ان ابيع الاستراحة
وفعلاً سلمته المفاتيح وبعدها قال أذهب عني الاستراحة استراحتي
وأنا لم أؤجرك شيئاً وقد اشتريتها بمالي وليس لدي لك أي شيء
عند ذلك تقدمت إلى المحكمة وبعرض ذلك على المدعى عليه
أجاب قائلاً فعلاً اشتريت تلك الاستراحة وقال لي ... تراها مؤجرة
لمدة خمس سنوات على وقلت له انا لا أريد ان أؤجرها وقال
لي بقي تسعة عشر ألف من السنة الاولى قلت له لا يهمني التسعة

عشر ألف ويهمني استلام الاستراحة وبعد تسعة اشهر تقريباً فعلاً اخذت المفاتيح والاستراحة استراحتي ودافع فيها فلوسي وطلبت من المدعي إحضار عقد الإيجار وكذلك البائع وطلبت من المدعي عليه إحضار كذلك أصل صكه وأستعد بذلك وحدد لهم جلسة وذلك في يوم الثلاثاء ١٧/٣/٤٣٤ هـ الساعة العاشرة .

ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٧/٣/٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠:٠٠ وفيها حضر المدعي واحضر البائع

سعودي الجنسية بموجب السجل رقم ولم يحضر لحضوره المدعي عليه ويعرض دعوى المدعي على

البائع ... أجاب قائلًا نعم سبق وأن اجرت تلك الاستراحة العائدة لي والواقعة في هـ ٤ مخطط ... على المدعي بداية من ١/٣/٤٣٣ هـ

لمدة خمس سنوات ثم بعثها على المدعي عليه واخبرته بان الاستراحة مؤجرة لمدة خمس سنوات واعطيته صورة من عقد

الإيجار وقال ليس هناك لدي مشكلة وسوف يبقى المؤجر في تلك الاستراحة ولن اطرده منها حتى يستوفي مدة إيجارته وبقي ستة اشهر

وتم الاتفاق بيني وبين المشتري بان يستلم إيجارها من المستأجر وقدر ذلك تسعة عشر الف وفعلاً أستلمها فهو على علم وبصيرة

بالمستأجر وبالمدة ثم سألته الديك صورة من صك الاستراحة فقال لا توجد لدي صورة من ذلك الصك وقد أفرغت صكها للمشتري

ثم طلبت من المدعي كذلك إبراز عقد الإيجار فأبرز لنا العقد المؤرخ في ١٦/٢/٤٣٣ هـ الذي جاء فيها الطرف الاول

والطرف الثاني ونوع العقار استراحة الموقع هـ ٤ القيمة الإيجارية ثمانية وثلاثون ألف ريال وبداية العقد في ١/٣/٤٣٣ هـ

والمدة المتفق عليها خمس سنوات وهناك عدة شروط من المحافظة على العين وعدم مضايقة الجيران ووقع الطرف الاول على اليمين والطرف الثاني على اليسار وبناء على دعوى المدعى وجواب المدعى عليه واعتراف المدعى عليه بأنه اخبره ... بان الاستراحة مؤجرة لمدة خمس سنوات وقد استلم إيجار ستة اشهر فهو على علم وبصيرة بالإجارة لذى حكمت على المدعى عليه بان يسلم الاستراحة ومفاتيحها للمدعى وعدم معارضته ومنازحته في تلك المدة المتفق عليها في العقد وهي خمس سنوات بداية من ١٤٣٣/٣/١هـ حتى نهايتها حكماً معجلاً واعتبرت المدعى عليه مبلغاً لذاته فهو حكم حضوري وامرت بتنظيم صك وإرسال صورة منه للمدعى عليه للاعتراض عليه من عدمه ومدة الاعتراض ثلاثون يوماً أما المدة التي بقيت في يد المدعى عليه فللمدعى المطالبة بها بعد استلامه تلك الاستراحة أما المدعى فقال إنني قانع بالحكم وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/١٧ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بينبع وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد برقم ٣٤٥٩٢٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٥٩٨٥١ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٢ هـ ففي يوم الإثنين الموافق ١٧/٠٧/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وفيها وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤١٤٢٦٢٧٩ في ٢٤/١٦/١٤٣٤ هـ والصادر فيها القرار رقم ٣٤٢٤٦٦٢٠ في ٢٠/٠٦/١٤٣٤ هـ الصادر من الدائرة

الحقوقية السابعة ومفاده فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد برقم ٢٤١٤٢٦٢٧٩ وتاريخ ١٣/٠٦/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بينبع المسجل برقم ٣٤١٦٥٥١٣ وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ضد وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم قاضي استئناف قاضي استئناف رئيس الدائرة وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٧/٠٧/١٤٣٤هـ

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 بينبع المساعد برقم ٢٤١٤٢٦٢٧٩ وتاريخ ١٣/٠٦/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بينبع المسجل برقم ٣٤١٦٥٥١٣ وتاريخ ١٨/٠٣/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ضد وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٥٨٣٠٣ تاريخه: ١٤٣٤/٣/٩ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٦٦٥٦٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤١٧٤٤٠٣ تاريخه: ١٤٣٤/٣/٢٩ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - وقف - إخلاء عقار من غائب - العقار المستأجر وقف - البينة
 بشهادة الشهود ويمين الاستظهار من ناظر الوقف - وجوب الوفاء
 بالعقود- 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 عليها.

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 (لا ضرر و لا 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 من نظام المرافعات الشرعية.

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

ادعى ناظر الوقف ضد المدعى عليها مؤسسة تجارية يطالب بفتح العقار وإخلاءه واحتفاظ بيت المال بموجوداته - المدعى عليها تعذر تبليغها وبالبحث عن صاحبها تبين أنه خارج المملكة حسب إفادة ابنه - بناء على المادة ٥٥ تم سماع الدعوى غيابياً - حيث استأجرت المؤسسة عقاراً وقفاً الناظر عليه المدعى لمدة سنة بأجرة سنوية يتجدد العقد تلقائياً ودفعت المدعى عليها أجرة سنة ثم توقفت بعد ذلك وأقفلت العقار وتضرر المنتفعون من الوقف من عدم دفع الأجرة، طالب المدعى بفتح العقار واحتفاظ بيت المال بموجوداته - بينة المدعى شاهدا عدل شهدا طبق دعواه وعقد الإيجار - وحلف المدعى على صحة دعواه - بناء على البينة ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود ، ولحديث (لا ضرر ولا ضرار) رواه أبو داوود وصححه الحاكم ، ولأن الضرر في الشريعة مرفوع ، ولحديث (البينة على المدعى واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي وبناء على المادة ٥٥ و ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية - الحكم بفتح العقار محل الدعوى وإخلاءه عن طريق الجهات المختصة ، والاحتفاظ بموجودات العقار ما يخص المدعى عليها منه لدى الجهة المعنية ، وببيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت مال المحكمة -إفهام المدعى ناظر الوقف بأن المدعى عليها على حجتها متى حضر من يمثلها- قنع المدعى ورفعت المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم - صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة

الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

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 ٣٤٦٦٥٦٣ وتاريخ ١٠/٠٢/١٤٣٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٢٢٠٦ وتاريخ ٢٦/٠١/١٤٣٤هـ ففى يوم الاثنين الموافق ٠٩/٠٣/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعى سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته ناظرا لوقف المثبت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤ في ٢٠/١٠/١٤١٠هـ والصك الثاني برقم ٤٥ وتاريخ ١٢/٢/١٣٤٦هـ ، بموجب صك إقامة ناظر على وقف صادر من هذه المحكمة برقم ٢٢٣٠٩٧٢٤ وتاريخ ١٢/١١/١٤٣٢هـ ، ولم يحضر من يمثل المدعى عليها مؤسسة بالسجل التجاري رقم ، وقد وردنا خطاب مدير شرطة محافظة جدة برقم ١٠/١/٢٠/٤٢١ وتاريخ ٢٠/١/١٤٣٤هـ والمتضمن (أنه بالبحث والتحري عن المذكور لم يتم العثور عليه وبالتحري عنه تم التوصل إلى أحد أبنائه ويدعى سجل مدني وبسؤاله عن والده أفادنا بأنه خارج البلاد حاليا ولا يعلم متى يعود . علما بأن المحلات الثلاثة جميعها مقفلة ولا يوجد بها أحد . ولتضرر المدعي من بقاء المحلات مغلقة دون الاستفادة منها) فبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية، ولتعذر تبليغ المدعى عليها ، فقد قررت النظر في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليها ، وادعى المدعى

قائلا : لقد استأجرت المدعى عليها عقارا من ضمن وقف من المثبت وقفيته بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم ٤ في ٢٠/١٠/١٠هـ ، وهو عبارة عن ثلاثة محلات في ... على طريق ... بحي ... في محافظة جدة منذ أكثر من أربعين عاما ، وبموجب عقود كان آخرها العقد المؤرخ في ١/١/١٤٢٧هـ بين الناظر السابق عمي وبين المدعى عليها ، والمتضمن أن المدة الإيجارية هي سنة هجرية كاملة تبدأ في ١/١/١٤٢٧هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٢٧هـ وتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة أو مدد أخرى مماثلة ما لم يقر أحد الطرفين بالتبني على الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة السارية بشهر واحد فقط على الأقل بمقتضى خطاب مسجل ، وبأجرة سنوية قدرها مائة وسبعة وخمسون ألف ريال تدفع على دفعتين ، وقد سددت المدعى عليها أجرة العقار محل الدعوى حتى نهاية عام ١٤٢٢هـ ولم تسدد بعد ذلك ، وقد ترتب في ذمتها من أجرة حتى الآن أجرة عام ١٤٢٣هـ كاملا ، وأجرة ما نحن فيه من عام ١٤٢٤هـ ، وقد تغيب من يمثل المدعى عليها ، وأقفلت المحلات جميعها في عام ١٤٢٢هـ ، وحيث لم يتمكن من الوصول لصاحب المؤسسة المدعى عليها ، وقد تضرر المنتفعون من الوقف بعدم دفع الأجرة من المدعى عليها لتلك المحلات ، ودفعها للضرر ، أطلب الحكم بفتح العقار محل الدعوى وإخلائه عن طريق الجهات المختصة واحتفاظ بيت المال بموجوداته ، مع احتفاظ الوقف بمطالبة المدعى عليها بالأجرة الماضية وحتى تاريخ الإخلاء بدعوى مستقلة . هذه دعواي . ثم أبرز المدعى صورة صك إقامة ناظر على وقف رقم ٢٢٣٠٩٧٢٤ وتاريخ ١٢/١١/١٤٢٢هـ وصورة من عقد الإيجار

المؤرخ في ١/١/١٤٢٧هـ وصورة من السجل التجاري للمؤسسة المدعى عليها، وتم إرفاقها بالمعاملة، وبطلب المدعى ناظر الوقف البينة على دعواه أحضر للشهادة وأدائها كلا من سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وهو من مواليد ١٣٧٧هـ ويعمل في قاعدة، ويسكن في حي بمحافظة جدة، وليس بينه وبين أطراف الدعوى قرابة، فلسطيني الجنسية بوثيقة مصرية بموجب الإقامة رقم وهو من مواليد ١٩٧٨م ويعمل سائق خاص، ويسكن في حي بمحافظة جدة، وليس بينه وبين أطراف الدعوى قرابة، وشهد الأول قائلًا: أشهد بالله العظيم بأن المؤسسة المدعى عليها مؤسسة مستأجرة للمحلات الثلاثة محل الدعوى منذ أكثر من عشرة أعوام، والمحلات محل الدعوى مغلقة منذ عام ٤٢٢هـ، ولا زالت المحلات مغلقة حتى الآن وعليها لوحات المدعى عليها. هكذا شهد. وشهد الثاني قائلًا: أشهد بالله العظيم بأن المؤسسة المدعى عليها مؤسسة مستأجرة للمحلات الثلاثة محل الدعوى منذ أكثر من ثلاثة أعوام، والمحلات محل الدعوى مغلقة منذ عام ٤٣٢هـ، ولا زالت المحلات مغلقة حتى الآن وعليها لوحات المدعى عليها. هكذا شهد. والشاهدان ظاهرهما العدالة وبعرض اليمين على ناظر الوقف على صحة دعواه استعد لذلك، ثم حلف قائلًا: والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن المؤسسة المدعى عليها مؤسسة مستأجرة للمحلات الثلاثة محل الدعوى منذ حوالي أربعين عامًا، والمحلات محل الدعوى مغلقة منذ عام ٤٣٢هـ، ولا زالت المحلات مغلقة حتى الآن وعليها لوحات المدعى عليها. هكذا حلف. فبناء على ما تقدم من الدعوى والبينة المتمثلة

في عقد الإيجار المؤرخ في ١٤٢٧/١/١ هـ والسجل التجاري للمؤسسة المدعى عليها ، وشهادة الشاهدين..... واللذان ظاهرهما العدالة ، وبناء على على يمين الناظر على صحة دعواه ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داود، ولحديث (لا ضرر و لا 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 المدعي واليمين على المدعى عليه، 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 عليها منه لدى الجهة المعنية ، وأمرت ببيع ما يخشى تلفه ، وإيداع ثمنه لدى بيت مال المحكمة ، وأفهمت المدعي ناظر الوقف بأن المدعى عليها على حجتها متى حضر من يمثلها ، وأن الحكم خاضعا للتدقيق من قبل محكمة الاستئناف . وبه حكمت . وبه قنع المدعي ناظر الوقف، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم. وأقفلت الجلسة الساعة ١٠ : ٠٩. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/٠٩ 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 الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة المسجل بعدد

٣٠٣/٥٨٤٣٤ وتاريخ ٩/٣/١٤٣٤هـ المتضمن دعوى ناظر وقف
..... ضد مؤسسة في دعوى فتح عقار المحكوم فيه بما دون
باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم
والغائب على حجته إذا حضر وبالله تعالى التوفيق وصلى الله على
نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٠٤٢٢٥ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٤ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٧٤٩٢٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٧٢٣١٢ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٨ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة بأجرة محل - الدفع باشتراط التمكن من
 مزاوله نشاط معين فيه - عدم ثبوت الشرط - الحكم بإلزام المدعى
 بدفع الأجرة المستحقة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِيُّ

ما أستند إليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة
 في تسبيب الحكم .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منه أربعة
 دكاكين بأجرة ومدة محددة وقد سلم بعض الأجرة لذا يطلب
 إلزامه بدفع الباقي - أقر المدعى عليه بالأجرة إلا أنه دفع بأنه
 استأجرها حسب الاتفاق مع المدعى لتكون صيدلية وتقدم بطلب
 للبلدية والشؤون الصحية فردوا الطلب لعدم وجود مواقف سيارات
 لها لذا فقد بعث خطابا للمؤجر بطلب الإقالة وإعادة المبلغ المسلم
 لعدم التحقق من الغرض - بعرضه على المدعى قرر بأن المستأجر
 لم يشترط عليه ذلك بل أخبره بأنه يرغب في فتح مكتب مساعد
 ومستودع - جرى التحقق من ملكية المدعى للعقار بالاطلاع على

صكه ورصد مضمونه - جرى الاطلاع على وثيقة العقد فلم يظهر وجود شرط على المدعى بتمكن المدعى عليه مما دفع به - جرى سؤال المدعى عليه ألدیه بينة على اشتراطه فنفى - بناء على دعوى المدعى وجواب المدعى عليه وعلى وثيقة عقد الإيجار حيث لم يظهر فيها اشتراط المدعى عليه تمكنه من مزاوله نشاطه التجاري في مجال الصيدلة بل دفع من الأجرة دفعتين وهذا دليل على رضاه يؤيده أن مدة العقد ثلاث سنوات أوشكت على الانتهاء ولم يورد هذا الدفع إلا مع قرب انتهاء المدة لذا فقد قررت الدائرة الحكم على المدعى عليه بأن يدفع للمدعى باقى الأجرة المستحقة - بعرض الحكم على المدعى عليه لم يقنع وجرى تسليمه صورة الصك وأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بينبع وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد برقم ٣٤٧٤٩٢٠ وتاريخ ١٦/٠٢/١٤٣٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٧٧١١٤ وتاريخ ١٦/٠٢/١٤٣٤ هـ ففي يوم السبت الموافق ٣٠/٠٢/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعى سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه وقد تبلغ عن طريق موظفه بالشركة ولكن لم يحضر واعطي موعد جلسة وذلك في يوم الأحد ٢٩/٣/١٤٣٤ هـ الساعة العاشرة والنصف صباحا ففي يوم الأحد الموافق ٢٩/٠٣/١٤٣٤ هـ افتتحت

الجلسة الساعة ١٠،٣٠ وفيها حضر المدعى وحضر وكيل الشركة سعودي الجنسية بموجب السجل رقم بموجب وكالته الصادرة من كتابة عدل ينبع برقم ٣٤٣٧٣٥٤٥ في ٢٥/٣/١٤٣٤ هـ والتي تخوله عن موكلة في المرافعة والمدافعة وسماع الدعاوي والرد عليها والإقرار والصلح والتنازل وطلب اليمين وقبول الأحكام والاعتراض عليها ثم ادعى المدعى قائلاً ادعى الغائب عن المجلس الشرعي وذلك بمواجهة وكالة الذي سبق أن أجرت عليه أربعة دكاكين في عمارتي الواقعة في شارع ... ج ... رقم القطعة ... والمملوكة لي بموجب الصك رقم ٣/٣/٩٧٦ في ٦/١١/١٤١٣ هـ الصادر من كتابة عدل ينبع إيجار سنوي وقدرة ستون ألف ريال للسنة الواحدة ومدة الإجارة ثلاث سنوات بداية من ١/١/١٤٣٢ هـ حتى ٣٠/١٢/١٤٣٤ هـ والإيجار يدفع في بداية كل سنة وقد استلمت تسعين ألف ريال وبقي تسعون ألف ريال حالة حسب الشرط بان تدفع كل سنة في بدايتها وإنني اطلب الحكم على المدعى عليه بان يدفع لي التسعين ألف وأسأل موكلة الجواب وبعرض الدعوى المرصودة بعالية على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً إن موكلي يريد أن يفتح في تلك المحلات صيدلية حسب الاتفاق مع المؤجر وتقدمنا بطلب إلى البلدية والشؤون الصحية وقالوا بان المحل غير مطابق لشروط فتح الصيدلية لعدم وجود مواقف لها حسب الكوشان وكتبنا خطاب للمؤجر بعدم رغبتنا في الدكاكين وطالبناه بإعادة المبلغ المدفوع له وبعرض ذلك على المدعى قال بان المستأجر لم يشترط بأن يؤجرها صيدلية ولم يشترط خروج

تصريح من البلدية او من الشؤون الصحية بل إنه قال لي بانه يريد ان يفتح لها مكتبا للمصاعد ومستودع وانشطه أخرى أما الشرط بان أخرج عليها تصريحاً فلم يحصل ذلك الشرط بيننا ثم طلبت من المدعي صورة من صك العمارة وقال أطلب جلسة وحدد لهم جلسة وذلك في يوم الاثنين ٢٩/٤/١٤٣٤ هـ الساعة الثامنة والنصف صباحاً ففي يوم الاثنين الموافق ٢٩/٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة وفيها حضر المدعي أصالة وحضر كذلك المدعي عليه وكالة ثم أحضر المدعي صورة لصك عقاره برقم ٣/٣/٩٧٦ في ١١/٦/١٤١٣ هـ الصادر من كتابة عدل ينبع والآيل إليه بالشراء وهو على القطعة رقم ٥٤٦ والمحدودة شمالاً قطعة الأرض ٥٤٧ بطول ١٧ متراً و٤٠ سم ويحدها جنوباً قطعة الأرض رقم ٥٤٥ وبتطول ١٧ م و ٢٠ سم ويحدها شرقاً قطعة رقم ٥٤١ وبتطول ١٧ م و ٦ سم ويحدها غرباً شارع عرض ٣٠ متراً وبتطول ستة عشر متراً ونص ومساحتها ٢٩٤ متراً و ٥٤ سم ثم طلبت من المدعي إبراز عقد الايجار فأبرز لنا عقد الايجار الصادر من مكتب العقاري والذي جاء في قوله الطرف الأول نوع الملك المحلات الواقعة بالعمارة الواقعة على طريق ... الطرف الثاني المستأجر شركة ويمثلها لقد تم الاتفاق بين الطرفين المذكورين بغالية على تأجير الطرف الاول على الطرف الثاني المحلات بالشروط التالية قيمة الايجار ستون الف ريال سنوي مدة الايجار اعتباراً من ١/١/١٤٣٢ هـ إلى ٣٠/١٢/١٤٣٤ هـ ثلاث سنوات فقط ويدفع الطرف الثاني الايجار مقدماً في أول العقد وفي حالة تأخره عن الدفع يحق للطرف الاول فسخ العقد دون الحاجة إلى

انذار او تنبيهه مع تحميله جميع الاضرار الناتجة عن ذلك كما ان أي مبلغ مدفوع من الايجار لا يعتبر واردا لدى الطرف الاوّل مالم يكن مدفوعاً بموجب شيك على احد البنوك او بموجب سند موقع ومختوم من المؤجر في حالة عدم رغبة احد الطرفين في تجديد العقد فعليه إشعار الطرف الاخر في عدم رغبته في تجديد العقد بـمدة لا تقل عن ١٥ يوماً قبل انتهاء العقد وإلا كان العقد ساري المفعول وينفس الشروط وهناك عدة شروط من المحافظة على العين وعدم تأجيرها على الغير ويحق للمؤجر الطرف الاوّل إنهاء هذا العقد إذا اخل المستأجر الطرف الثاني بأي شرط من الشروط المذكورة حرر في ١/١١/٤٣٢هـ ودفعت ستون الف ريال بموجب شيك على ... ايجار الفترة من ١/٧/٤٣٢هـ إلى ٣٠/٦/٤٣٣هـ وبعرض هذا العقد على المدعى عليه وكالة قال نعم هذا العقد صحيح وفعلاً دفعنا له ٩٠ الف ريال على دفعتين ٦٠ الف و ٣٠ الف ثم سألت المدعى عليه وكالة الديك بينه على أن موكلك اشترط بأن تكون المحلات نشاطها صيدلية ولا بد من خروج تصريح عليها من البلدية والشئون الصحية أجاب بأنه بينتي مع المدعى وبناء على دعوى المدعى وجواب المدعى عليه وعقد الايجار الذي قدمه المدعى ولم يشترط فيه شيئاً بالنسبة للصيدلية وفي الواقع ان المدعى عليه دفع من الايجار دفعتين ٦٠ الف و ٣٠ الف ريال وهذا دليل على رضاه بل ان مدة العقد وهي ثلاث سنوات قد اوشكت على الانتهاء فلم يأتي بالشروط التي ذكرها إلا بعد انتهاء العقد لذا حكمت على المدعى عليه بأن يدفع للمدعى باقى إيجاره وهو تسعون الف ريال وبعرض الحكم على المدعى قنع اما المدعى عليه فلم يقنع وجرى

تسليمه صورة الصك وافهمته مدة الاعتراض ثلاثون يوماً بعدها
إذا لم يقدم اعتراضه يسقط وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا
محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٩/٠٤/١٤٣٤ هـ
الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد
فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بينع
وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة
بينع المساعد برقم ٣٤٧٤٩٢٠ وتاريخ ١٦/٠٢/١٤٣٤ هـ المقيدة
بالمحكمة برقم ٣٤٣٧٧١١٤ وتاريخ ١٦/٠٢/١٤٣٤ هـ ففي يوم
الثلاثاء الموافق ٠٩/٠٨/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة وفيها وردت المعاملة
من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤٣٧٧١١٤ في
٢٤/٠٧/١٤٣٤ هـ والمتعلقة بدعوى ضد شركة
والصادر فيها القرار رقم ٣٤٢٧٢٣١٣ في ١٨/٠٧/١٤٣٤ هـ من الدائرة
الحقوقية السادسة وفيه فقد جرى منا نحن رئيس أعضاء الدائرة
الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة
الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ
القاضي بالمحكمة العامة بينع والمسجل بعدد ٣٤٢٠٤٢٢٥ وتاريخ
٤/٠٥/١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ضد المحكوم فيه
بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية
تقررت الموافقة على الحكم قاضي استئناف رئيس
استئناف رئيس وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا
محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٩/٠٨/١٤٣٤ هـ
الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد .: فقد جرى
منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة

الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/..... القاضي بالمحكمة العامة بينبع، والمسجل بعدد ٣٤٢٠٤٢٢٥ وتاريخ ٤/٥/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى ضد شركة، المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرررت الموافقة على الحكم، واللّه الموفق. وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٢٢٣٥ تاريخه: ١٤٢٤/٦/٢٦هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٨٩١٤٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٠٤٤٢٤ تاريخه: ١٤٢٤/٨/٢٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار من غائب - سماع الدعوى غيابياً لتعذر تبليغ المدعى عليه - للحاكم ولاية على مال الغائب - الأصل استصحاب شغول الذمة بالأجرة بموجب العقد - البينة بشهادة الشهود ويمين الاستظهار - الحكم بفتح العقار - حفظ المحتويات العينية في بيت المال وبيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله صلى الله عليه وسلم (لا يحل مال امرئ مسلم إلا عن طيب نفس منه).
٢. قوله صلى الله عليه وسلم (إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام).
٣. قوله صلى الله عليه وسلم. (لا ضرر ولا ضرار) رواه الإمام أحمد.
٤. قوله صلى الله عليه وسلم (من حلف على يمين وهو فيها فاجر ليقطع بها مال امرئ مسلم لقي الله وهو عليه غضبان) رواه مسلم.
٥. القاعدة الفقهية: (الضرر يُزال).
٦. ما قرره أهل العلم بأن للحاكم ولاية على مال الغائب ويجوز الحكم عليه وعلى المستتر والممتنع ولو كان في البلد لينظر: الفروع ٢٥/٤، الإنصاف ١١/٢٤٩، كشاف القناع ٤/٢٥.

٧. المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

٨. المادة ١٨/ط من نظام المرافعات الشرعية و لوائحه التنفيذية .

مُلخَصُ القضيّة

ادعت المدعية على المدعى عليه الغائب تطالب بإخلاء العين المؤجرة- حيث استأجر المدعى عليه شقة من المدعية بأجرة سنوية قدرها سبعة وعشرون ألف ريال وقد سدد أجرة ثلاث سنوات ثم انقطع عن السداد وانقطعت أخباره - لم يتم العثور على المدعى عليه حسب إفادة الشرطة فجرى سماع الدعوى غيابياً - أحضرت المدعية شاهدين شهدا طبق دعواها - حلفت المدعية يمين الاستظهار على صحة دعواها بعد طلبها من ناظر القضية - بناء على شهادة الشاهدين المعدلة حسب الأصول ولأن 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 صلى الله عليه وسلم : (إن دماءكم وأموالكم وأعراضكم عليكم حرام) ، كما أنه أيضاً ضرر بالغ على المدعية وقد جاءت الشريعة الغراء برفع الضرر، فقد قال 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 لينظر: الفروع ٢٦٨/١١ ، الإنصاف ٢٤٩/١١ ،

كشاف القناع ٢٥/٤، وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية، وبما أن الغائب تُسمع عليه البيّنة ويُقضى بها، وليمين الاستظهار التي أدتها المدعية - صدر الحكم بفتح العقار محل النزاع، وحصر موجوداته، وبيع ما لا يمكن حفظه، وإيداع ثمنه في بيت المال، وتسليم الشقة للمدعية - قعت المدعية بالحكم ورفعت الجلسة لتبليغ المدعى عليه بالحكم - صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نصُّ الحُكْمِ ، إعلَامُ الحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد قلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤٨٩١٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٤ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٤٥٣٧٥٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٣ هـ ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠٦/٢٥ هـ حضرت سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه وقد وردنا كتاب مدير شرطة جدة رقم ٣١/١٢٣٧ في ١٩/٢/١٤٣٤ هـ والمتضمن: انه جرى البحث والتحري وجمع المعلومات عن المذكور ولم يتم العثور عليه. اهـ عند ذلك قررت سماع الدعوى غيابيا فادعت المدعية قائلة انني أملك القطعة رقم ٢٢ من المخطط المعتمد باللوحه رقم في ١٠/٦/١٤١٠ هـ والمقام عليها عمارة مكونة من ست شقق تقع في حي بجدة حدودها وأطوالها شمالا ستة وعشرون مترا ويحدها

القطعة رقم واحد وعشرون وجنوبا ستة وعشرون مترا ويحدها القطعة رقم ثلاثة وعشرون وشرقا سبعة وعشرون مترا ويحدها شارع عرض عشرون مترا وغربا سبعة وعشرون مترا ويحدها القطعة رقم ستة وعشرون المساحة الاجمالية سبعمائة واثنان مترا مربع بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة رقم التسجيل ٥٦٩ والتسليم ٧٠٢ في ١٢/١٣/١٤١٣هـ وقد استأجر منى المدعى عليه سجل مدني رقم الشقة رقم (٥) الواقعة في الدور الثالث بقيمة قدرها سبعة وعشرون الف ريال اعتبارا من تاريخ ١٢/٥/١٤٣٠هـ وقد سدد الايجارات حتى تاريخ ١٢/٤/١٤٣٣هـ ثم انقطع عن السداد وانقطعت اخباره أطلب الحكم باخلاء العين المؤجرة هكذا ادعت ثم جرى الاطلاع على صك العقار الموصوف أعلاه فوجدناه طبقا لما ذكرت المدعية وبسؤالها عن بينها ابرزت عقد الايجار وجرى اطلاقنا عليه وهذا نصه: (انه في يوم ٢٩/١١/١٤٣٠هـ جرى عقد هذا الايجار بين كل من السيده/..... والمعبر عنه بالمالك وبين..... والمعبر عنه هنا بالمستأجر جنسيته سعودي رقم الهوية تاريخها ٧/٥/١٤١٠هـ مصدرها المدينة المنورة عنوانه ...عمل ... جوال قد تم الاتفاق بينهما على الشروط الآتية : ١- اجر الطرف الأول على الطرف الثاني بموجب هذا العقد شقة ٥ غرف رقم ٥ والمعبر عنها بالعين المؤجرة الواقعة في شارع (...). ... بحي ... بمدينة جدة) ٢- ان هذا الايجار معقود لمدة سنة هجرية تبدأ في ١٢/٥/١٤٣٠هـ وتنتهي في ١٢/٤/١٤٣١هـ وتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة او لمدد أخرى مماثلة ما لم يقم أحد الطرفين بالتبنيه على الطرف الاخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة

السارية بشهر على الأقل بمقتضى خطاب مسجل ٣- ان مقدار الايجار هو مبلغ ٢٧٠٠٠ الف ريال سنويا يدفع كل ستة اشهر الى الطرف الأول بموجب ايصالات موقعه منه او من ينوب عنه وهذه الايصالات وحدها وسيلة اثبات دفع الاجرة عند حصول نزاع فيها ٤- يقر المستأجر انه كشف على المكان المؤجر له وفحصه ووجدان حالته الحاضرة سليمة ٥- لا يحق للمستأجر اجراء اي تغيير في الواجهات الخارجية او الترتيبات الداخلية الا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك او من ينوب عنه والا كان على نفقته اعادة المكان المؤجر الى حالته التي كان عليها اما فورا واما عند انتهاء عقد الايجار وتسليم المكان المؤجر وهذا الاختيار حسب رغبة الطرف الأول كذا عند نهاية الايجار لا يحق للطرف الثاني ان يجري اي تعديل او تغيير تم بموافقة الطرف الأول الخطية ولا ان يستتزع اي وضع او تركيب احده الا وفقا للشروط المتفق عليها عند احداث التغيير 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 ٦- يتحمل المستأجر كل الضرائب والرسوم والاستيفاءات الحكومية مهما كان نوعها وطبيعتها والمقررة على العين المؤجرة ويقوم بتسديدها للطرف الأول حسب كيفية تسديد الإيجار ماعدا الضرائب والرسوم التي تضعها الحكومة على عاتق المالك ٧- ان ثمن الماء والتيار الكهربائي والمنافع والخدمات الاخرى التي تقدم إلى المستأجر فيما يتعلق بالعين المؤجرة هي على نفقة المستأجر بكاملها ٨- لا يحق للطرف الثاني تاجير (الشقة) على الغير ولا

التنازل عن عقد الإيجار إلى الغير إلا بإذن خطي من المؤجر ٩- كل حريق يحدث في المكان المؤجر يجعل المستأجر مسئولاً عنه وعن نتائجة المباشرة وغير المباشرة وعن التعويضات عما لحق العين المؤجرة وما جاورها من اضرار. ١٠- عند حصول أي خلاف أو نزاع ناتج عن هذا العقد وملحقاته فالمحاكم المحلية السعودية هي وحدها صاحبة الاختصاص ١١- كل تغيير في شروط هذا العقد لا يعتد بها إلا إذا كانت بتوقيع المؤجر وبموافقته الخطية وكل ايصال بدفع الاجر أو التقسيط منها أو أي حق للطرف الأول ولا يكون بتوقيع الطرف الاول او من ينوب عنه لا يعتد به ١٢- عند اخلاء العين المؤجرة على المستأجر تسليمها إلى المؤجر بحالة سليمة وصالحة للإستعمال كما استلمها بموجب امر التسليم وإلا فعليه اصلاح او دفع قيمة كل ماتسبب فيها من تلف أو اضرار نتيجة استعماله لها. ١٣- الطرف الاول غير مسئول عن الأسباب الطارئة بسبب سد المجاري أو سقوط الأمطار أو قطع المياه أو الكهرباء وعلى الطرف الثاني أن يتخذ الإجراءات اللازمة بنفسه امام جهات الاختصاص ١٤- لا يحق للطرف الثاني حمل أي شيء من امتعته من المكان المؤجر قبل ان يسدد ما عليه من الإيجار واستهلاك ماء وكهرباء وغيره وإلا كان للطرف الأول في اجراء الحجز التحفظي على الأمتعة حتى يتم السداد... ١٥- حرر هذا العقد من نسختين موقعتين من قبل الطرفين بيد كل منهما نسخة للعمل بموجبها ويعتبر العقد ساري المفعول من تاريخ التوقيع عليه الذي تم في يوم ٢٩/١١/١٤٣٠ هـ الموافق ١٨/١١/٢٠٠٩ م والله ولي التوفيق (١هـ وبسؤالها عن زيادة بينه أجابت قائلة أطلب مهلة لاجزارها هكذا

أجابت. وفي يوم الإثنين الموافق: ٢٦/٠٦/١٤٣٤هـ حضرت المدعية المثبت حضورها في جلسة سابقة وبسؤال المدعية عما استمهلت من أجله أحضرت للشهادة وأدائها كل من: ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: و..... ، سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم: وبسؤالهما عما لديهما شهدا قائلين: (نشهد لله أن المدعى عليه متغيب عن الشقة منذ أكثر من ستة أشهر، ومنقطعة أخباره، كما أنه مستأجر للعقار الموصوف في الدعوى لمدة سنة هجرية تبدأ في ٥/١٢/١٤٣٠هـ وتنتهي في ٤/١٢/١٤٣١هـ وتجدد تلقائياً لمدة مماثلة)، هكذا شهدا. وبسؤالهما عن كيفية تحملهما للشهادة أجابا قائلين: إننا ذهبنا لشقة المدعى عليه قبل ستة أشهر عدّة مرات ولم نجده، وبالنسبة للإيجار وما يتعلّق به فبالاستفاضة، هكذا أجابا. وجرى تعديلهم في ضبط القضية حسب الأصول وبسؤال المدعية عن زيادة بينة أبرزت ورقة وجرى اطلاعنا عليها وهذا نصها: (التاريخ: ١٠/٩/١٤٣٣هـ المكرم السيد: ، نفيديكم بأننا نرغب في إخلاء الشقة بعد الانتهاء من المدة الباقية لكم في الإيجار وهو بتاريخ: ٥/١٢/١٤٣٣هـ وإذا لكم رغبة في تجديد العقد يكون الإيجار الجديد خمسة وثلاثون ألف ريال على دفعتين صاحب المكتب توقيعه، صاحبة الشقة توقيعها). ا.هـ وبسؤال المدعية عن زيادة بينة أجابت قائلة: أكتفي بما قدمت، هكذا أجابت. ونظراً لوصول القضية لهذا الحد فقد أفهمت المدعية بأنه عليها اليمين استظهاراً لصحة دعاها، فاستعدت فذكرتها خطر اليمين الفاجرة، وبقول النبي - صلى الله عليه وسلم -: (من حلف على يمين هو فيها فاجر ليقطع

بها مال امرئ مسلم لقي الله وهو عليه غضبان) رواه مسلم، فاستعدت للحلف فأذنت لها فحلفت قائلة: (أقسم بالله العظيم أن المدعى عليه:..... منقطع عن الشقة منذ تاريخ: ١٢/١/١٤٣٣هـ ومنقطعة أخباره، وأنه لم يسدد لي أجرة العقار للسنة الجديدة التي تبدأ من تاريخ: ١٢/٥/١٤٣٣هـ وتنتهي بتاريخ: ١٢/٤/١٤٣٤هـ)، هكذا حلفت فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه قد تبلغ تبليغا يسوغ معه سماع الدعوى وفقا للمادة ١٨/ط من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذية، ولأن الإيجارة عقد لازم، وقد تضمن في فقرته الثانية: (ان هذا الايجار معقود لمدة سنة هجرية تبدأ في ١٢/٥/١٤٣٠هـ وتنتهي في ١٢/٤/١٤٣١هـ وتجدد هذه المدة تلقائيا لمدة او لمدد أخرى مماثلة ما لم يقيم أحد الطرفين بالتبنيه على الطرف الاخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء المدة السارية بشهر على الأقل بمقتضى خطاب مسجل)، وهذا يدل على أن الإيجار ينتهي بتاريخ: ١٢/٤ من كل سنة هجرية، وبناء على شهادة الشاهدين المعدلة حسب الأصول، والمتضمنة: أن المدعى عليه قد استأجر العقار الموصوف في الدعوى من المدعية لمدة سنة تبدأ من: ١٢/٥/١٤٣٠هـ وتنتهي في: ١٢/٤/١٤٣١هـ وأنها تتجدد تلقائيا لمدة مماثلة، وأنه متغيب عن الشقة منذ أكثر من ستة أشهر ومنقطعة أخباره. ا.هـ ولأن الأصل استصحاب شغول الذمة بالأجرة بموجب العقد، ولأن بقاء العين تحت يد المدعى عليه دون دفعه للأجرة أمر محرّم شرعا؛ 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. أيضا. ضرر بالغ على

المدعية، 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 ولوائحه التنفيذية، وبما أنّ الغائب تُسمع عليه البيّنة ويُقضى بها، وليمين الإستظهار التي أدتها المدعية، لذلك كله فقد أمرت بفتح العقار محل النزاع، وحصر موجوداته، وبيع ما لا يمكن حفظه، وإيداع ثمنه في بيت المال، وتسليم الشقة للمدعية، وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم قررت المدعية قناعتها بالحكم، أما المدعى عليه فسوف يبلغ بالحكم وله الاعتراض بطلب الاستئناف خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من تاريخ تبليغه بنسخة الحكم، وإذا تأخر عن هذه المدة - مع تبليغه لشخصه بنسخة الحكم - سقط حقه في الاعتراض بطلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعيّة، وإذا تبّلع 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: ٢٦/٠٦/١٤٣٤ 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 بمحافظة جدة برقم ٣٤/٤٥٣٧٥٣

وتاريخ ١٥/٨/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ
 القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد
 ٣٤٢٥٢٣٥ وتاريخ ٢٦/٦/١٤٣٤هـ والمتضمن دعوى ضد
 والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه
 تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد
 وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٨٩ تاريخه: ١٤٣٤/١/٣ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢١٥٦٥٠٢
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٩٧٤٤٩ تاريخه: ١٤٣٤/٨/١٨ هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة بأجرة عقار - إيجار بالتقبيل - دفع بالإقالة مع حارس العقار - تصرف فضولي - إنكار الإقالة وادعاء الفضولية - صرف النظر عن دعوى المدعي - قيام القرينة على إجازة تصرف الفضولي - صرف الشيكات قرينة على إجازة تصرف الحارس - تأخر اللجوء إلى القضاء مدة زمنية طويلة قرينة على عدم الصحة.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما قرره العزبن عبد السلام في قواعده ١٢٥/٢: «القاعدة في الأخبار والدعاوى والشهادات والأقارير وغيرها أن ما كدَّبه العقل أو جَوَّزه وأحالته العادة فهو مردود، وأما ما أبعدته العادة من غير إحالة فله رتب في البعد والقرب قد يختلف فيها - فما كان أبعد وقوعاً فهو أولى بالرد وما كان أقرب وقوعاً فهو أولى بالقبول وبينهما رتب متفاوتة».

مُلخَصُ القَضِيَّةِ

تقدم المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه أستأجر منه منزلاً لمدة وأجرة معلومة محددة تسلم في بداية كل سنة إلا أن المدعى عليه ماطل في دفع الأجرة لذا فيطلب إلزامه بإخلاء المنزل ودفع الأجرة المتأخرة حتى إخلائه الفعلي - أجاب المدعى عليه بأن الموقع منزل

شعبي خرب تعرض للانهييار عدة مرات من الأمطار كلفه أكثر من مئتي ألف ريال صيانة طوال فترة بقائه فيه لذا كانت أجرته متدنية وأنكر مماطلته في دفع الأجرة لأنه آل إليه بالتقبيل وقام بتسليم ثمن التقبيل للذي أجره المنزل وبعد أن وازنت المحكمة بين أقوال الطرفين ولما قرره ابن عبد السلام في قواعده ١٢٥/٢: (القاعدة في الأخبار والدعاوى والشهادات والأقارير وغيرها أن ما كذبه العقل أو جوّزه وأحاله العادة فهو مردود، وأما ما أبعدته العادة من غير إحالة فله رتب في البعد والقرب قد يختلف فيها - فما كان أبعد وقوعاً فهو أولى بالرد وما كان أقرب وقوعاً فهو أولى بالقبول وبينهما رتب متفاوتة)، لذلك كلّه فقد أعلمت الدائرة المدعي وكالة بأنه ليس لموكله أحقية في طلبه وردت طلبه وأخلت سبيل المدعى عليه منها، وبذلك قضت وأفهمت المدعي وكالة بأن لموكله اليمين المغلظة متى طلبها، فأبى طلبها، وقد قرر المدعى عليه وكالة استعداد موكله ببذل اليمين عند طلبها منه - بعرض الحكم على المدعي وكالة قرر عدم القناعة فأفهم بالتعليمات - صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْمِ ، إعلام 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 ٣٢١٥٦٥٠٢ وتاريخ ١٤٣٢/٠٥/٠٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٤٩٣٠٤٨ وتاريخ ١٤٣٢/٠٥/٠٥ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٢/٠٧/٢٧ هـ حضر

..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم
بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة رقم ٦٥٨١٩
وتاريخ ١٧/٧/١٤٣٢هـ والصادرة من كتابة عدل الثانية بجدة
والمتضمنه حق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات واقامة وسماع
الدعاوي وبوكالته عن بموجب الوكالة رقم ١٧٤٩٣
وتاريخ ١٦/٢/١٤٢٥هـ وادعى على الحاضر معه سعودي
الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن
..... بموجب الوكالة رقم ٤٦٠٠٥ وتاريخ ١٩/٥/١٤٣١هـ
والصادرة من كتابة عدل الثانية بجدة والمتضمنه حق المرافعة
والمدافعة وحضور الجلسات واقامة وسماع الدعاوي قائلًا في دعواه
ان موكلي ابرم عقد ايجار مؤرخ في ٩/٣/١٤١٣هـ مع المدعى عليه
للفيلا رقم M3 مقابل اجرة وقدرها ثمانية عشر الف ريال تدفع
سنويا ومدة العقد سنة وينتهي في ١٧/١١/١٤٣٢هـ الا ان المدعى
عليه يماطل في دفع الاجرة وتراكم عليه المبلغ حتى اصبح مائتان
واربعة وستين الف ريال وتم انذاره طبقا لبنود العقد ولم يتجاوب
في دفع الاجرة نطلب الزام المدعى عليه باخلاء الفيلا ودفع الاجرة
المتأخرة حتى تاريخ الاخلاء هذه دعاوي وبعرض ذلك على المدعى
عليه قال أولاً :- الموقع عبارة عن بيت شعبي خرب وليس كما
ادعى من أنه فيلا ، وقد تعرض للإهتبار عدة مرات بسبب الأمطار
وقد كلف موكلي أكثر من (٢٠٠,٠٠٠) مائتي ألف ريال طوال
فترة سكناه من أجل استخدامه للسكن ويدل على ذلك أجرته
المتدنية.

ثانيا :- لم يماطل موكلي في دفع الأجرة ولكونه أخذ المنزل

بطريقة التقبيل قام بتسليم مبلغ التقبيل إلى الشخص الذي قام بتأجير المنزل ثالثاً :- حضر شخص يدعى / ... يطالب بالإيجار أثناء ابتعاث موكلي للدراسة في الخارج عام ١٤٢٠ تقريباً.

رابعاً :- بعد عودة موكلي من البعثة وجد المنزل مسروقاً عن بكرة أبيه وأبوابه مفتوحة وأعد بلاغاً للشرطة بذلك .

خامساً :- بحث موكلي عن أصحاب المنزل لتسليمهم إياه إلا أنه لم يجد سوى شخص يُدعى / ادعى أنه المسؤل عن تحصيل الإيجارات وطلب منه استلام المنزل وتصفية ماله وما عليه وتسليم المنزل سادساً :- أحضر موكلي شخصاً لشراء العفش ورغب هذا الشخص بالسكن في المنزل وتم مقابلته بالمدعو / والإتفاق مع الإثنيين بتحويل العقد لصالح المستأجر الجديد وذلك في عام ٢٠٠٥ تقريباً بالإضافة إلى شيك تضمن تسوية لأي متعلقات إن وجدت.

سابعاً :- فيما يخص سندات المدعي انتهى وضعها باستلام المدعو..... المستأجر الجديد والشيك المتضمن مبلغ ٣٠,٠٠٠ ثلاثون ألف وطلب موكلي إشعاره بأي متأخرات إن وجدت في حينه وإلى تاريخه لم يوافيه المدعي بأي إشعار

ثامناً :- أما ما يدعيه المدعي من أن موكلي قد استلم كشوفات تتضمن مبالغ مستحقة على موكلي فهذا الإدعاء مخالف للحقيقة والمستلم للكشوفات والذي وقع باستلامها ليس موكلي وعلى المدعي الرجوع للشخص الذي تولى مهمة التبليغ هكذا قال وفي يوم السبت الموافق ١٤٢٣/٣/٥ هـ حضر المدعي وكالة والمدونه هويته ووكالته سابقا وحضر المدعى عليه وكالة والمدونه هويته ووكالته سابقا وبسؤال المدعي وكالة قال أولاً : بادئ ذي بدء

نود أن نوضح لفضيلتكم أن عقد الايجار المبرم بين موكلنا وبين المدعى عليه هو فقط الذي ينظم العلاقة الايجارية بينهما وليس أي شيء آخر ويجب على المدعى عليه تنفيذ ما التزم به بموجب هذا العقد.

ثانياً : ما ذكره المدعى عليه وكالة من أن الموقع المؤجر بيت شعبي خرب وليس فيلا فإن ردنا عليه أن هذا الادعاء غير صحيح وكلام مرسل لا يمثل الواقع ، فإذا كان كما يدعى فلماذا ينفق على البيت أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ ريال مما يدل على عدم صحة ما يدعيه بل ما هي إلا مجرد مماطلة لأكل أموال الناس بالباطل والبند التاسع من العقد ينص على (كل تغيير أو إضافات في العين المؤجرة تصبح ملكاً للمؤجر) علماً بأن المدعى عليه لم يدفع سوى ثلاث دفعات بموجب شيكات باسم موكلنا السيد نرفق لفضيلتكم صورة منها (مرفق رقم ١) تم خصمها من حسابه من الإيجارات فلمن دفع مبلغ التقبيل الذي يدعيه ولماذا لم يدفع باقي الإيجار حتى عام ٢٠٠٥ كما يدعي أنه ترك الفيلا في ذلك الوقت.

ثالثاً : ما ذكره المدعي وكالة من أن موكله لم يجد سوى شخص يدعي / أدعى أنه المسئول عن تحصيل الإيجارات وطلب منه استلام المنزل وتصفية ما له وما عليه وتسليم المنزل . فللرد على ذلك فنعتقد أن المدعى عليه قد قدم الإجابة التي توضح عدم صحة تصرفه فقد أفاد بأن موكله لم يجد سوى شخص يدعي أنه المسئول فقد ذكر أنه يدعي وليس كل من يدعي أنه المسئول يكون صادقاً !! فهل كان وكيلاً بموجب وكالة شرعية

عن موكلنا حتى يسلمه المنزل..... ، علماً بأن الفيلا في مجمع فلل مكون من ٤١ فله وجميع جيرانه يعلمون عنوان ومكتب موكلنا ثلاجة..... للخضار والفاكهة على الخط السريع مباشرة بحي رابعاً : ذكر المدعى عليه وكالة أن موكله احضر شخص لشراء العفش ورغب هذا الشخص بالسكن في المنزل فلماذا لم يطلب منه موكله الإمضاء على العقد وتحويله لصالحه مثلما فعل حتى تتمكن من مطالبته.

صاحب الفضيلة بناء على ما تقدم وما وضحناه من عدم صحة ما يدعيه وكيل المدعى عليه فأننا نطلب من فضيلتكم الحكم على المدعى عليه بدفع باقي المبلغ المستحق عليه من تاريخ استتجاره للفيلا في العقد منذ ١٤١٣/٣/٩هـ حتى نهاية العقد في ١٤٣٣/٣/٩هـ مبلغ وقدره مائتان وثمانون ألف ريال

هكذا قال وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال أطلب مهلة للرد هكذا قال وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٧/٠٦/١٤٣٣هـ حضر المدعي وكالة كما حضر وكيل المدعى عليه المثبت هويتهما ووكالتهما في الجلسة السابقة وبسؤال المدعى عليه وكالة عن طلب الإمهال أجاب قائلاً : أولاً) الجواب على ما جاء بالفقرة (أولاً) من مذكرة المدعي وكالة ما يلي أ) أرفق لفضيلتكم صورة من العقد المبرم بين المدعي أصالة والمستأجر السابق المدعو ب) العقد مذيّل بتنازل المستأجر اعلاه وقبول موكلي وموافقة المالك والذي تولى هذا الإجراء المستأجر السابق وليس موكلي (ثانياً) قدم إجابة صادقة عن كل ما تم ذكره في مذكرتنا السابقة فيما يخص التسوية وإخلاء المسؤولية من قبل

موكلي نوضح فيما يلي: ذكر المدعي وكالة أن موكلي لم يدفع سوى ثلاث دفعات بموجب شيكات أقر باستلامها تحمل الأرقام والبيانات التالية ١- شيك رقم (١٤) مرفق صورة منه وموضح به عدم رغبة موكلي في الاستمرار بالفيلا المؤجرة له بالتنازل ٢- شيك رقم (٥١) مرفق صورة منه تأكيد لما سبق وتم الاتفاق عليه بتسليم الفيلا للمدعو الموضح اسمه بالشيك الذي تم قبوله من قبل مالك الفيلا وإعتماد صرف الشيك دليل قاطع على الإقرار به على إنهاء وضع الفيلا مع موكلي ٣- الشيكات الموضحة أعلاه تم تحريرها بناءً على تسوية تولى القيام بها نيابة عن المالك المدعو الذي قام باستلام الشيكات واستلام الفيلا وليس على موكلي بعد هذا ايضاح أي مسئولية عليه ألتمس من فضيلتكم التبييه على المدعي وكالة توخي الدقة فيما يحرره واحترام وقت المحكمة الموقرة وعدم إشغالها بذرائع واهية هكذا قال وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال أطلب الإمهال للرد. الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وخلف فضيلة الشيخ ففي يوم الأحد الموافق ١٤/١١/١٤٣٣ هـ حضر المدعي وكالة والمدعى عليه وكالة المثبت حضورهما في جلسات سابقة، وبسؤال المدعي وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلاً: اكتفي بما قدمت سابقا، هكذا أجاب. وبعرض بينات المدعى عليه على المدعي أجاب قائلاً: الشيك رقم (١٤) ذكر المدعى عليه أنه موضح به: عدم رغبة موكلي في الاستمرار بالفيلا المؤجرة له بالتنازل وهذا غير صحيح، والصحيح أنه مكتوب به ثلاثون ألف ريال

لصالح وذلك دفعة من إيجار الفيلا رقم ٨ على أن يتم التفاهم على الباقي بعد التسوية وكان بتاريخ ١٨/٣/١٤٢٦هـ وقد استلمه شخص اسمه الشيك رقم (٥١) مكتوب عليه ثلاثون ألف ريال الدفعة الثانية من تسوية إيجار فيلا ... حسب المتفق عليه مع مندوبكم السيد وكان بتاريخ ١/١١/١٤٢٦هـ ، وما ذكره أن الشيكات الموضحة تم تحريرها بناءً على تسوية تولى القيام بها نيابة عن المالك المدعو فغير صحيح والصحيح أن موكلي لم يفوض أحدا بالتفاوض مع المدعى عليه وقد قام حارس العمارة باستلام الشيكين وإيداعها في حساب موكلي وموكلي لم يتفاوض مع المدعى عليه والعرف سائد أن حراس العمائر يستلمون الشيكات، هكذا أجاب. ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا: ما ذكره المدعي وكالة أعلاه من مضمون الشيكات فصحيح، وأما ما ذكره أن موكله لم يفوض فغير صحيح بل فوضه ودليل رضاهم استلامهم للشيكات وصرفها، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة هل لديه زيادة بينة أجاب قائلًا: لا هكذا أجاب. وبناء على المادة السادسة السبعون من نظام المرافعات الشرعية ولوائح التنفيذ فقد قررت إدخال (.....) في الدعوى فحضر: يعني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم وبسؤاله عما لديه أجاب قائلًا: أنا حارس للعمارة وليس لدي تفويض أو توكيل من المالك بالتفاوض مع المستأجرين وقد أعطاني قبل ثمان سنوات تقريبا شيكين كل شيك بمبلغ ثلاثون ألف ريال واستلمت هذين الشيكين وسلمتها لمكتب وبالتحديد لشخص اسمه ولا أعلم جنسيته كان

يؤجر ويقبض الإيجارات، هكذا قرر. وبسؤال المدعى وكالة عن أجاب قائلًا: إنه مسافر ولن يرجع، هكذا أجاب. وبسؤاله عن عمله عند أجاب قائلًا: هو المسؤول عن الفلل والإشراف عليها وتحصيل الإيجارات وليس له حق توقيع العقود، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى وكالة من الذي يسكن العقار محل النزاع الآن أجاب قائلًا نحن عقدنا مع ... وإلى الآن وهي تحت يده وهو المسؤول عنها ولا نعلم من يسكنها، هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه وكالة عن ذلك أجاب قائلًا: الذي يسكنه الآن شخص لا نعرفه اشترى الأثاث من وسلمه ... هذا الحاضر الشقة، هكذا أجاب وبسؤال المدخل عن ذلك أجاب قائلًا: لم أسلم الشقة لأحد أنا فقط حارس هكذا أجاب. وعليه رفعت الجلسة للدراسة والتأمل. وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠١/٠٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف وفيها حضر المدعى وكالة والمدعى عليه وكالة المثبت حضورهما في جلسات سابقة، وبسؤال المدعى وكالة عن صرف الشيك رقم: ١٤ والشيك رقم: ٥١ التي حررها المدعى عليه للمدعى أصالة أجاب قائلًا: إن هذين الشيكين تم صرفهما من قبل موكلتي الشيك رقم: (١٤) بتاريخ: ١٤١٦/١١/١٧ هـ والشيك رقم: (٥١) في تاريخ: ١٤١٨/١١/١٧ هـ، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن تاريخ إخلاء العقار محل الدعوى أجاب قائلًا: ٢٠٠٥/١٢/٥ م، هكذا أجاب. ونظرًا لأن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين أفهمت المدعى وكالة بأن لموكله يمين المدعى عليه أصالة على أنه اتفق مع أن يسلم للمدعى قيمة قدرها: ستون ألف ريال ويخلي العقار، فقرر قائلًا:

موكلي لا يرغب في تحليف المدعى عليه، هكذا أجاب. فبناء على ما سلف، وبما أن المدعى عليه قد أقرّ باستجاره العقار الموصوف في الدعوى، ودفع بأن علاقته بالعقار المذكور انتهت بموجب تسوية قام بها مع شخص مفوض من قبل المدعي أصالة اسمه:، ومضمونها: أن يسلم المدعى عليه للمدعي قيمة قدرها: ستون ألف ريال ويخلي العقار، وأنكر ذلك المدعي وكالة، وأقام المدعى عليه بيّنة تؤيد دفعه، وهي صورة الشيك رقم: ١٤ والمتضمن: (التاريخ: ١٨/٣/١٤٢٦هـ ثلاثون ألف ريال لصالح/ وذلك دفعة من إيجار الفيلا رقم ٨ على أن يتم التفاهم على الباقي بعد التسوية). ا. ا. هـ وصورة الشيك رقم: ٥١ والمتضمن: (التاريخ ١/١١/١٤٢٦هـ ثلاثون ألف ريال الدفعة الثانية من تسوية إيجار فيلا الرويس حسب العقد المتفق عليه مع مندوبكم السيد). ا. ا. هـ وتحريز المدعى عليه هذا الشيك وتضمينه: أنه دفعة ثانية من تسوية فيلا حسب العقد المتفق عليه مع مندوبكم السيد، وصرفه من قبل المدعي أصالة يدل على تفويض المدعي أصالة ل: (.....) بالتفاوض مع المدعى عليه وقبوله بالتسوية، ولو فرض أن المدعي أصالة لم يوكل المدعو ... بالتفاوض مع المدعى عليه أصالة؛ فإن قيام بالتفاوض مع المدعى عليه يعتبر (تصرف فضولي) وأجاز المدعي أصالة هذا التصرف ورضي به بدليل أنه صرف الشيك المدون عليه الشرح المذكور أعلاه، يضاف إلى ذلك طول مدة سكوت المدعي أصالة بين شيك التسوية وبين تقديم الدعوى وهذه قرينة تقوي جانب المدعى عليه، كما أن العادة تحيل أن يستغل مستأجر عقاراً مدة طويلة كهذه المدة المذكورة في الدعوى من

عام: ١٤١٣هـ حتى عام: ١٤٣٣هـ من دون دفع الإيجار ومالك المنفعة ساكت لم يطالب بإخلاء عقاره، وما أحواله العادة أو أبعده فهو مردود بقول ابن عبد السلام في قواعده ١٢٥/٢: (القاعدة في الأخبار والدعاوى والشهادات والأقارير وغيرها أن ما كذبه العقل أو جوزه وأحواله العادة فهو مردود، وأما ما أبعده العادة من غير إحالة فله رتب في البعد والقرب قد يختلف فيها، فما كان أبعد وقوعاً فهو أولى بالرد وما كان أقرب وقوعاً فهو أولى بالقبول وبينهما رتب متفاوتة)، لذلك كُله فقد أعلمتُ المدعي وكالة بأن المدعى عليه أصالة ليس لموكله أحقية في طلبه ورددتُ دعواه وأخليتُ سبيل المدعى عليه منها، وبذلك قضيت. وأفهمت المدعي وكالة بأن لموكله اليمين المغلظة بهذه الصيغة: (والله الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة الرحمن الرحيم الطالب الغالب الضار النافع الذي يعلم خائنة الأعين وما تخفي الصدور أنني اتفقت مع (...)) على أن أسلم للمدعي أصالة مبلغاً قدره: ستون ألف ريال تسوية للعقار محل الدعوى وتنتهي علاقتي بالعقار المذكور بتاريخ: ١٤٢٦/١١/١هـ وتعتبر ذمتي بريئة لا يطالبني المدعي أصالة بشيء) متى طلبها، فأبى طلبها وليس له إلا ذلك متى طلبها، وقد قرر المدعى عليه وكالة استعداد موكله ببذل اليمين عند طلبها منه. وإعلان الحكم قرر المدعى عليه قناعته بالحكم، أما المدعي وكالة فقرر عدم القناعة واستعدّ بتقديم لائحة اعتراضية، فجرى تسليمه نسخة من الحكم وأفهمته بأن له الحق في تقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوماً اعتباراً من هذا اليوم، وإذا انتهت المدّة المحددة ولم يقدم لائحته سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. وبالله

التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر
في ١٤٣٤/١/٣هـ.

الحمد لله وحده، وبعد: وفي يوم الأحد الموافق: ١٤٣٤/٠٥/٢٦هـ
عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقتها قرار الدائرة
الحقوقية الثانية رقم: ٣٤٢٠٦٦٣٧ في: ١٤٣٤/٥/٦هـ ونص الحاجة
منه: وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر
إعادتها لفضيلة حاكمها لملاحظة ما يلي: ١- ذكر المدعي وكالة
في لائحته الاعتراضية أموراً ينبغي مناقشتها بحضور الطرفين
فعلى فضيلته إكمال ذلك. ٢- لم يثبت في الضبط ما شرحه
على اللائحة الاعتراضية ولا بد من ذلك بموجب المادة ١/١٨١ من
نظام المرافعات). ١. ه عليه أوجب أصحاب الفضيلة . وفقهم الله
. بالنسبة للملاحظة الأولى أقول: إن ناظر الدعوى قد شرح على
اللائحة بعدم وجود دفع جوهرى يؤثر على الحكم، ونأمل من
أصحاب الفضيلة تبيين الأمور المذكورة في اللائحة والتي رأوا
أنه يتطلب من ناظر الدعوى مناقشة الطرفين فيها لانفاذ ذلك.
وبالنسبة للملاحظة الثانية أقول: فقد جرى الإجابة عليها في ضبط
القضية. وحيث أوجب أصحاب الفضيلة . وفقهم الله . فإنه لم
يظهر لي ما يوجب العدول عما حكمت به. وأمرت بإلحاق ذلك
على الصك والسجل. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد
وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ١٤٣٤/٠٥/٢٦هـ الحمد لله وحده
وبعد ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٧/٢٥هـ وقد عادت المعاملة
من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة وبرفقتها قرار الدائرة
الحقوقية الثانية رقم ٣٤٢٥٧٣٠٨ في ١٤٣٤/٧/٢هـ ونص الحاجة

منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها لملاحظة ما يلي: على فضيلة ناظر القضية فتح باب المرافعة لطرفي القضية ومناقشة ما جاء باللائحة الاعتراضية على ضوء ما جاء بعقد الإيجار بين المدعى والمدعى عليه ولكون تصرف المدعى في العقار مع غير ذي صفة ومن ثم إجراء المقتضى الشرعي) اهـ عليه أوجب صاحبي الفضيلة وفقهما الله فأقول جرى الاطلاع على اللائحة الاعتراضية ولم أجد فيها ما يؤثر على ما حكمت به وأجريته واما ما ذكره صاحبي الفضيلة من ان تصرف المدعى [لعلها المدعى عليه] في العقار مع غير ذي صفة فقد ذكرت في اسباب الحكم اننا اذا سلمنا بأن المدعى لم يفوض (الحارس) بالتخارج مع المدعى عليه فإن تحرير المدعى عليه للشيكين المشار اليهما وتضمنين الأخير منهما: (تسوية ايجار فيلا الرويس حسب العقد المتفق عليه مع مندوبكم السيد) وقيام المدعى أصالة بصرفه يعد إجازة لتصرف فضولي. وحيث أجت صاحبي الفضيلة وفقهما الله فإني لا زلت على ما حكمت به واجريته وللبيان جرى اثباته وامرت بإخاقه على الصك والسجل ومن ثم رفع كامل اوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب التعليمات. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ٢٥/٧/١٤٣٤ هـ .

الحمد لله وحده، وبعد: ففي يوم الأربعاء الموافق: ٠١/٠٩/١٤٣٤ هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية الثانية رقم: ٣٤٢٩٧٤٤٩ في ١٨/٨/١٤٣٤ هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة

على الحكم بعد الإيضاح الأخير). ١. هـ وللبيان جرى إثباته، وأمرت بإلحاق ذلك على الصك والسجل. وبالله التوفيق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ١٠/٠٩/١٤٣٤ 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 الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٦٠٨٣٥٩ وتاريخ ٣٠/٧/١٤٣٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤٤٨٩ وتاريخ ٣/١/١٤٣٤ هـ، المتضمن دعوى ضد، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإيضاح الأخير. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٦٦١١٠ تاريخه: ١٧/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢١٩٤٣٥٠
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٢٠٣٠٣١ تاريخه: ١/٥/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - المطالبة بباقي أجرة سيارة وتسليم السيارة - الإقرار بالادعاء مع الدفع ببيع السيارة والجهل بحالتها - حلف اليمين على ما دفع به - انفساخ عقد الإيجار - تلف العين المؤجرة - تنزيل المدعى عليه منزلة المتلف للسيارة ، الاكتفاء بإلزامه بدفع قيمة السيارة بعد خصم ما دفعه من إيجار - تقدير قيمة السيارة من قسم الخبراء وقت بيعها .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

- ١- القاعدة الفقهية «لا ضرر ولا ضرار» .
- ٢- قول الفقهاء انفساخ عقد الإجارة تلف العين المؤجرة .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعت المدعية «الشركة» بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر منها سيارة لمدة وأجرة معلومة محددة دفع منها مقدما أربعمائة ريال إلا أنه لم يعد السيارة حتى الآن لذا فقد طلب إلزامه بإعادة السيارة ودفع أجرتها بقدر الأجرة اليومية المحددة حتى تاريخ يوم إقامة الدعوى ، أقر المدعى عليه بالعقد إلا أنه دفع بتعذر إعادة تسليم السيارة لقيامه ببيع السيارة على شخص لا يعرفه وقرر امتناعه عن دفع الأجرة لكونها تزيد عن قيمتها بأضعاف ، جرى سؤال المدعية

هل قامت بالتعميم على السيارة فأجابت بأنها قامت بإبلاغ الشرطة بعد شهر من العقد ، جرى عرض يمين المدعى عليه على ما دفع به من قيامه ببيع السيارة وأنها ليست بحوزته ولا يعلم مكانها فقرر وكيل الشركة المدعية بأنه يطلب يمينه وحلف اليمين المطلوبة ، جرى الكتابة لأهل الخبرة لتقدير قيمة السيارة وقت العقد فعادت الإفادة بذلك ، جرى سؤال المدعية هل قامت بالتأمين على السيارة ضد السرقة فأجابت بالنفي ، عليه ولأن المدعي وكالة قرر عدم علمه بالسيارة المستأجرة الآن ولأن المدعى عليه قرر أنه قام ببيع السيارة في أول يوم وأدى اليمين بعد طلبها منه على بيعه للسيارة في أول يوم استأجرها فيه ولأن بيع المدعى عليه للسيارة يعد إتلافا لها وخصوصا مع طول المدة وعدم معرفتهما للشخص الأجنبي الذي تم بيع السيارة له وتعذر العثور على السيارة ولأن المدعى عليه يتحمل ويضمن قيمة السيارة وقت الإتلاف لتعديه وتقريطه ولا عبرة بمطالبة المدعي وكالة بالأجرة طيلة هذه المدة باعتبار تلف العين المستأجرة بتقريط المدعى عليه ولما نص عليه الفقهاء من انفساخ عقد الأجرة بتلف المعقود عليه ولما جاء في قرار هيئة النظر المتضمن تقدير قيمة السيارة وقت بيعها بعشرين ألف ريال ولأن المدعي وكالة قرر أن المدعى عليه سدد أجرة قدرها أربعمائة ريال ولأن المدعى عليه أدى اليمين في أمر لا يعلم إلا من قبله على أنه باع السيارة في أول يوم فقط وللقاعدة الفقهية «لا ضرر ولا ضرار» ولجميع ما تقدم فقد ألزمت الدائرة المدعى عليه بأن يدفع للمؤسسة المدعية تسعة عشر ألفا وستمائة ريالاً وإخلاء سبيل المدعى عليه فيما سوى ذلك ، قرر المدعى عليه القناعة بينما اعترض وكيل

المدعية فأفهم بالتعليمات، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكْم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢١٩٤٣٥٠ وتاريخ ٢٦/٠٥/١٤٣٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٢٥٨٧٠٠٥ وتاريخ ٢١/٠٥/١٤٣٢ هـ ففي يوم الإثنين الموافق ٢٨/٠٧/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الأولى الساعة ١٥ : ٠٢ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بصفته صاحب معرض للسيارات بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض رقم ١٠٠٥٧٠ في ١٦/١١/١٤٢٨ هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة والاقرار والصلح و أدعى على الحاضر معه سعودي بموجب السجل المدني رقم قائلًا في تحرير دعواه لقد استأجر المدعى عليه من موكلتي سيارة انتاج عام ... م بتاريخ ٠٢/٠٥/١٤٢٧ هـ بأجرة يومية قدرها خمسون ريالًا سدد منها أربعمائة ريال فقط وحتى تاريخه لم نعثر عليه ولم نجد السيارة المذكورة نطلب إلزامه بدفع أجرة السيارة حتى تاريخ هذا اليوم وقدرها مائة واثنا عشر ألفًا ومائتان وخمسون ريالًا وكذلك إعادة السيارة هذه دعواي ويعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلًا ما ذكره المدعى في دعواه كله صحيح وأنا بعد ما استلمت السيارة قمت ببيعها على شخص لا أعرفه سوداني الجنسية بمبلغ وقدره

خمسة آلاف ريال فقط وسبب ذلك حاجتي للمال وسوء حالتى النفسية مما أدى لتصرفى تصرفات غير مقبولة وأنا مقر بخطأى وأنا لا أستطيع سداد مبلغ الأجرة لأنه ليس معقول عقلا حيث إن المبلغ المطالب به يفوق قيمة السيارة أضعافا مضاعفة وأنا مستعد بسداد قيمة مبلغ السيارة كاملا و أما السيارة فلا يمكن إرجاعها لأننى لا أعلم أين هي هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال أنا أطالب بأجرة السيارة حتى تاريخه والسيارة لا نعرف مقرها وما ذكره من بيعها لا نعلم صحته هكذا ذكر وبعد ذلك جرى سؤال المدعى وكالة عن قيمة السيارة وقت التأجير فأجاب قائلا موكلتى اشترت السيارة من المعرض جديدة ولا أعلم مبلغ الشراء هكذا ذكر بعد ذلك أفهمت المدعى وكالة بإحضار استمارة السيارة وبيان قيمة السيارة وقت الشراء فاستعد بذلك ولانتهاء وقت الجلسة جرى رفعها ، في يوم الأربعاء الموافق ٢١/٠٨/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الثانية الساعة ٠٨:٠٠ وفيها حضر المدعى وكالة والمدعى عليه وأبرز المدعى وكالة وثيقة ملكية سيارة نوع صنع ... والمالك ورقم هوية المالك رقم اللوحة ... وبسؤال المدعى وكالة عن مبلغ الشراء وهل تم البلاغ عن السيارة فأجاب قائلا الشراء كان بمبلغ وقدره أربعة وعشرون ألفا وسبعمائة ريال وموكلتى تطالب بقيمة السيارة الحالية مع الأجرة إضافة إلى ٢٠٠٠ تأمين على السيارة وبذلك تصبح جميع المبالغ المطالب بها قدرها مائة وسبعة وعشرون ألفا وثمانمائة وخمسون ريالا وموكلتى أبلغت عن السيارة بعد شهر تقريبا من تاريخ العقد هكذا ذكر بعد ذلك وبما ان المدة طويلة والمدعى عليه قرر بيعه للسيارة لشخص لا يعرفه

وعدم علم المدعى بموقع السيارة أو وجودها أفهمت المدعى وكالة بأن له يمين المدعى عليه على بيعه للسيارة وعدم معرفته لمكانها الآن بالصيغة التالية (والله بأننى قمت ببيع السيارة على شخص سودانى فى نفس يوم استلامى للسيارة بمبلغ وقدره خمسة آلاف ريال ولا أعلم مكانها الآن) فقال أنا أطلب يمينه ووكالته مخول له فيها حق طلب اليمين وبعرض اليمين على المدعى عليه استعد بأدائها فأذنت له فحلف قائلًا والله بأننى قمت ببيع السيارة على شخص سودانى فى نفس يوم استلامى للسيارة بمبلغ وقدره خمسة آلاف ريال ولا أعلم مكانها الآن هكذا حلف بعد ذلك اقتضى النظر الكتابة لهيئة النظر بالمحكمة العامة لتقدير قيمة السيارة المستأجرة وقت استئجار المدعى عليه للسيارة فى ٢/٥/١٤٢٧هـ وحتى ورود الإجابة جرى رفع الجلسة .

الحمد لله وحده وبعد فلدى أنا القاضي فى المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢١٩٤٣٥٠ وتاريخ ٢٦/٥/١٤٢٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٢٥٨٧٠٠٥ وتاريخ ٢١/٥/١٤٢٢ هـ ففى يوم السبت الموافق ٢٧/١١/١٤٢٣ هـ افتتحت الجلسة الثالثة الساعة ٠٨,٠٠ وفيها حضر المدعى وكالة الحاضر سابقا والمدعى عليه وقد وردنا قرار هيئة النظر رقم ١/١٣٨٨ فى ١٠/٩/١٤٢٣هـ المتضمن أنه تمت الكتابة لشيخ المعارض وتم تقدير السيارة بمبلغ قدره عشرون ألف ريال وذلك بتاريخ ٢/٥/١٤٢٧هـ أ هـ وبعرض ذلك على الطرفين قالوا هذا قرار من أهل الخبرة ولا نعترض عليه بعد ذلك جرى سؤال المدعى وكالة عن مبلغ التامين والأوراق

التي تثبته فقال ليس لدي أوراق وأنا متنازل عن مبلغ التأمين لقلته فبناء على ماتقدم وبما أن المدعى وكالة قرر عدم علمه بالسيارة المستأجرة والآن وبما أن المدعى عليه قرر أنه قام ببيع السيارة في أول يوم وأدى اليمين بعد طلبها منه على بيعه للسيارة في أول يوم استأجرها فيه وبما أن بيع المدعى عليه للسيارة يعد إتلافا لها وخصوصا مع طول المدة وعدم معرفتهما للشخص الأجنبي الذي تم بيع السيارة له وتعذر العثور على السيارة وبما أن المدعى عليه يتحمل ويضمن قيمة السيارة وقت الاتلاف لتعديده وتفريطه ولا عبء بمطالبة المدعى وكالة بالأجرة طيلة هذه المدة باعتبار تلف العين المستأجرة بتفريط المدعى عليه ولما جاء في قرار هيئة النظر المتضمن تقدير قيمة السيارة وقت بيعها بمبلغ قدره عشرون ألف ريال وبما أن المدعى وكالة قرر أن المدعى عليه سدد أجرة قدرها أربعمائة ريال وبما أن المدعى عليه أدى اليمين في أمر لا يعلم إلا من قبله على أنه باع السيارة في أول يوم مما يستحق معه المؤسسة المدعية أجرة اليوم الأول فقط لجميع ماتقدم فقد ألزمت المدعى عليه بأن يدفع للمؤسسة المدعية مبلغا وقدره تسعة عشر ألفا وستمائة وخمسون ريالاً وأخلت سبيل المدعى عليه فيما سوى ذلك وبذلك حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قنع المدعى عليه وقرر المدعى وكالة عدم قناعته بالحكم وطالب بتدقيق الحكم واستعد بتقديم لائحة اعتراضية وأفهم بأنه له مدة قدرها ثلاثون يوم لتقديم اعتراضه اعتبارا من تاريخ استلام صورة من نسخة الحكم وإذا مضت المدة المحددة للاعتراض ولم يقدم لائحته فيها سقط حقه في الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وحدد موعد تسليم صورة نسخة الحكم

هذا اليوم الساعة الواحدة ظهرا وتم إقفال الجلسة الساعة ٠٨,٣٠ وباللّٰه التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١١/٢٧/١٤٣٣هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢١٩٤٣٥٠ وتاريخ ٢٦/٠٥/١٤٣٢هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٥٨٧٠٠٥ وتاريخ ٢١/٠٥/١٤٣٢هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ٠٤/٠٣/١٤٣٤هـ حيث عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بموجب خطاب رئيس محكمة الاستئناف رقم ٣٣٢١٧٢١٦٥ في ١٧/١/١٤٣٤هـ وبرفقها قرار الملاحظة الصادر من الدائرة الثانية لتمييز القضايا الحقوقية برقم ٣٤١٤٩٣ في ٤/١/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه (لوحظ أن المدعي أبلغ الجهات الأمنية عن السيارة المذكورة ولم يتأكد فضيلته عن هذا التعميم من العثور على السيارة من عدمه ولا بد من ذلك كما أن الحكم بقيمة السيارة فقط مع أنه استعملها بعقد اجارة فيه نظر فعلى فضيلته ملاحظة ذلك حيث إن عقد الإجارة لازم ولا يفسخ إلا بمسوغ شرعي) وعليه سيتم الكتابة لمدير شرطة منطقة الرياض للإفادة عن السيارة مدار الدعوى وهل تم العثور عليها أم لا علما وباللّٰه التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٠٤/٠٣/١٤٣٤هـ وفي يوم الإثنين الموافق ١٥/٠٤/١٤٣٤هـ حيث وردنا خطاب مدير شرطة النسيم رقم ٦/٩٦٠٤/٢ في ٢/٤/١٤٣٤هـ المتضمن أنه تم التعميم على السيارة بتاريخ ١٤/٠٥/١٤٢٧هـ ولم يتم العثور عليها حتى تاريخه أهـ وأما

ما يتعلق بعقد الأجرة ولزومه فأجيب عن ذلك بأن هذا متفق عليه مع وجود العين المؤجرة واستفادة المدعى عليه منها وأما مع عدم وجودها فالعين في حكم المدومة وتم تضمين المدعى عليه قيمتها وقت إتلافها لتعديده بذلك والقاعدة الشرعية تنص على أنه (لا ضرر ولا ضرار) وهي مبنية على قوله صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) وقد أزيل الضرر عن المدعى بتعويضه عن قيمة السيارة من تاريخ اليوم الذي فقدت فيه السيارة وحلف به المدعى عليه لعدم العلم بتاريخ فقد السيارة إلا من قبله وبذلك لا ضرر على الشركة المدعية لأنه تم تعويضها بكامل قيمة السيارة وقت التلف لا وقت الحكم كما أن التأخير في مطالبة الشركة المدعية طيلة هذه المدة بحسب تاريخ قيد المعاملة بالمحكمة بتاريخ ١٤٣٢/٥/٢١هـ يعد تفريط منها في المطالبة والعبء بتلف العين المؤجرة في الأجرة لا تاريخ المطالبة وقد نص الفقهاء على انفساخ عقد الإجارة بتلف العين المؤجرة وبذلك لم يظهر لي سوى ما حكمت به وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٥/٠٤/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا الملازم القضائي لدى فضيلة القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣٢١٩٤٣٥٠ وتاريخ ١٤٣٢/٥/٢٦هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٢٢٥٨٧٠٠٥ وتاريخ ١٤٣٢/٥/٢١هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٥/٢٢هـ حيث عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار المدون على ظهر الصك والمتضمن ما نصه (تظهيرات الدائرة الحقوقية الثانية

بمحكمة الاستئناف بالرياض

الحمد لله وحده وبعد: فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٣٤٦٦١١٠ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٧ هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة العامة بالرياض الشيخ ... وأصدرنا القرار رقم ٣٤٢٠٣٠٣١ وتاريخ ١٤٣٤/٥/١ هـ المتضمن أنه لم يظهر ما يوجب الملاحظة بعد الإجراء الأخير والله الموفق قاضي استئناف ختمه وتوقيعه
 قاضي استئناف ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة
 ختمه وتوقيعه) وبالله التوفيق ، وصلى الله على
 نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٥/٢٢ هـ
 الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد برقم ٣٤١٥٤٤٣٠ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٣٠ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ المسجل برقم ٣٣٤٦٦١١٠ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٧ هـ الخاص بدعوى وكالة ضد وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة وأوراق المعاملة وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي وألحقه بالصك بناءً على قرارنا رقم ٣٤١٤٩٣ في ١٤٣٤/٥/٠٤ هـ لم يظهر ما يوجب الملاحظة بعد الإجراء الأخير. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٧٧٨٧٠ تاريخه: ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢١٩٦٢٠٣
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٦٦١٨ تاريخه: ١٩/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - الإعلان في صحيفة محلية لتبليغ المدعى عليه -
 استحقاق الأجرة بالتمكين من الانتفاع - الأصل بقاء ما كان
 على ما كان - الحكم بشاهدي عدل ويمين الاستظهار - حكم
 غيايبي بدفع الأجرة والغائب على حجته متى حضر - رفع الحكم
 لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

١. ما ثبت بزمان يحكم ببقائه ما لم يوجد المنزيل (مجلة الأحكام
 العدلية المادة العاشرة ص ٢٤).
٢. جاء في المعيار المعرب ٤/٤٢٤ (الأصل بقاء ما كان على ما كان
 وهو المسمى في العرف الأصولي باستصحاب الحال وهو أصل من
 أصول الشريعة تدور عليه مسائل وفروع).
٣. جاء في الزاد ٣/١٦٠ (فصل: وهي عقد لازم فإن أجره شيئاً ومنعه
 كل المدة أو بعضها فلا شيء له وإن بدأ الآخر قبل انقضائها فعليه
 الأجرة).

ملخص القضية

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب بأن المدعى عليه استأجر منه الدور الأول في منزله الواقع في حي بأجرة سنوية قدرها خمسة وعشرون ألف ريال ويتجدد تلقائياً ولم يدفع المدعى عليه الأجرة من تاريخ ١٦/٨/٤٢١ هـ وقد سلمت له العقار بتاريخ ٣/٦/٤٢٩ هـ بموجب حكم ويطلب إلزام المدعى عليه بدفع الأجرة من ١٦/٨/٤٢١ هـ وحتى استلامه للعين في ٣/٦/٤٢٩ هـ وقدره مائة وأربعة وتسعون ألفاً وخمسمائة وسبعون ريالاً مضافاً إليها قيمة فاتورة الكهرباء ألف وخمسمائة وواحد وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة وقيمة الإعلان بالجريدة قدره ألف وسبعمائة ريال هكذا ادعى، جرى سماع الدعوى غيابياً بعد تعذر تبليغه لعدم العثور عليه وبعد الإعلان في الصحيفة المحلية، بينة المدعي.. شاهدان شهدا طبق دعواه تم تعديلهما، حلف المدعي يمين الاستظهار بعد طلبها منه، فبناء على شهادة الشاهدين ويمين الاستظهار، وبما أن الأصل بقاء ما كان على ما كان، وبما أن من آثار لزوم عقد الإجارة استحقاق الأجرة بالتمكين من الانتفاع، لما تقدم صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع مبلغ وقدره مائة وسبعة وتسعون ألفاً وسبعمائة وثمانية وتسعون ريالاً وخمسة وثمانون هللة للمدعي، يعد هذا الحكم في حق المدعى عليه غيابياً والغائب على حجته متى حضر، 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 بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٢١٩٦٢٠٣ وتاريخ ٢٧/٠٥/١٤٣٢هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٦١٢٦٤٧ وتاريخ ٢٧/٠٥/١٤٣٢هـ المتعلقة بدعوى ضد المرفق بها خطاب فضيلة الشيخ القاضي بهذه المحكمة رقم ٣٠/٧٩٣٧٢ في ٨/١٠/١٤٣٠هـ المتضمن نقض الصك رقم ٥/٦/٣١ في ٦/٣/١٤٣٠هـ من محكمة التمييز بالقرار رقم ٥/٥/١٩ في ١٤/٨/١٤٣٠هـ الخ . بناءً على ذلك فقد حضر لدي في هذا اليوم الأحد ١٦/٠١/١٤٣٣هـ الساعة ١٢:٠٠ المدعو سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله وطلب المدعي النظر في دعواه ضد المدعى عليه غيابياً حيث لا يعلم له عنوان ثابت فجرت الكتابة لأمانة منطقة مكة المكرمة للبحث والتحري عنه فوردتنا صورة خطاب سعادة وكيل الأمانة المساعد للحقوق رقم ١٧٢/٨/١٤٣٢هـ خ في ٣/٨/١٤٣٢هـ الموجه أصله لمدير شرطة مكة المكرمة المتضمن (تكليف المدعى عليه بمراجعة فضيلة ناظر القضية وإشعار المحكمة بالنتيجة مع هذه الأوراق الخ) ثم وردنا خطاب مدير شعبة التحريات والبحث الجنائي بشرطة العاصمة المقدسة رقم ٥١٤٠١٩ في ٣/١١/١٤٣٢هـ ونص الحاجة منه (أنه تم البحث عن المذكور ولم يعثر عليه وبالرجوع للنهاية الطرفية اتضح بأن عنوانه مكة المكرمة حي جوار مسجد وبالانتقال تم

البحث عنه ولم يعثر عليه وبمسائلة عمدة الحي أفاد بأن المذكور انتقل من الحي إلى جهة غير معلومة إ.هـ.) كما جرى الإعلان في صحيفة عكاظ بعددها رقم ١٦٤٨٧ في ١٩/١١/١٤٣٢هـ لحضور المدعى عليه لدينا في الجلسة المقررة يوم الأحد ١٦/١/١٤٣٣هـ الساعة (٣٠ : ١١) وإبلاغه بأنه إن لم يحضر فسوف ينظر في الدعوى غيابياً الخ . ونظراً لكل ذلك ولعدم حضور المدعى عليه فقد أذنت بسماع الدعوى ضد المدعى عليه غيابياً فادعى المدعى قائلاً إن المدعى عليه سجل مدني رقم قد استأجر مني الدور الأول متكرر من منزلي الواقع في حي جوار مسجد المملوك لي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأولى بمكة المكرمة برقم ٣٠٩/١٤٦/٢ في ٢١/٥/١٤١٠هـ المشار فيه لحدود المنزل وأطوال أضلاعه بباطنه بأجرة سنوية قدرها خمسة وعشرون ألف ريال ابتداءً من ١٥/٨/١٤١٤هـ ويتجدد تلقائياً ومن تاريخ ١٦/٨/١٤٢١هـ لم يقم بدفع شيء من الأجرة حتى الآن وقد غادر العين المؤجرة وتركها دون أن يسلم لي مفتاحها في شهر رمضان عام ١٤٢٤هـ وسلمت لي الشقة بتاريخ ٣/٦/١٤٢٩هـ بموجب صك شرعي برقم ٥٠/٥/٥٠ في ١/٤/١٤٢٩هـ المصدق من محكمة التمييز بالقرار رقم ٣٩١/٥/١ في ١٥/٤/١٤٢٩هـ عليه فإني أطلب الحكم على المدعى عليه بدفع الأجرة المستحقة عليه من ١٦/٨/١٤٢١هـ حتى استلامي للعين في ٣/٨/١٤٢٩هـ مبلغ وقدره مائة وأربعة وتسعون ألف وخمسمائة وسبعة وسبعون ريالاً مضافاً إليها قيمة فاتورة الكهرباء ألف وخمسمائة وواحد وعشرون ريال وخمس وثمانون هللة وقيمة إعلانين بالجريدة قدرهما ألف وسبعمائة ريال

هذه دعواي وبتصفح أوراق المعاملة وجدت ضمنها صك الحكم الصادر من فضيلة الشيخ الإشارة إلى (صك ملكية العقار المشار إليه أعلاه الموافق لما ذكره المدعي وبطلب البيينة من المدعي أبرز صورة ضوئية من صك الحكم بالإخلاء المشار إليه في دعواه حيث تضمن دعواه أن المدعى عليه استأجر العين المشار إليها في الدعوى لثلاث سنوات ابتداءً من ١٥/٨/١٤١٤هـ وأنه من شهر رمضان لعام ١٤٢٤هـ غادر الدور وتركه مقفلاً وقد جرى الاطلاع حينها (كما هو مشار إليه في الصك) لعقد الإيجار الصادر من مكتب والمؤرخ في ٢/٨/١٤١٤هـ والمحضر المؤرخ في ٩/٦/١٤٢٤هـ والمتضمن إقرار المدعى عليه بقيامه باستئجار الدور المشار إليه بعالية وأنه لم يقم بدفع الأجرة للفترة من ١٦/٨/١٤٢١هـ حتى ١٦/٨/١٤٢٤هـ واستعد بدفعها قبل ٢٦/٨/١٤٢٤هـ) كما وجدت بالصك المذكور العبارة التالية (وقد صدر الإذن بفتح الشقة بواسطة لجنة مشكلة وصدق الإذن من محكمة التمييز بالقرار المظهر عليه وقد همش عليه بما يلي « فبناءً على الخطاب الصادر من مدير إدارة بيت المال بمكة برقم ٢٩/٥٨١٥٠ في ١١/٦/١٤٢٩هـ المحال إلينا بشرح فضيلة الرئيس في ١٢/٦/١٤٢٩هـ المتضمن أنه تم إجراء اللازم حيال فتح الشقة وتم جرد ما بداخلها وسلمت الشقة للمدعي أصالة المذكور بتاريخ ٣/٦/١٤٢٩هـ بناءً على المحضر المعد لذلك من قبل اللجنة المرفق صورته بالخطاب وطلبه التهميش على الصك بمضمونه لذا جرى إلحاقه وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٧/٦/١٤٢٩هـ. إ.هـ. وقد جرى إعادة الإطلاع على صك الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي

بهذه المحكمة فوجدته تضمن إطلاع فضيلته على أمر النشر الصادر من مؤسسة عكاظ للصحافة والنشر برقم ٠٨١٣٧٤ في ٢٧/٠٨/٢٠٠٨م وأشير فيه بأن مبلغ الإعلان سبعمائة ريال كما جرى إطلاع فضيلته على فاتورة الكهرباء للفترة من ١٦/٠٥/٢٩هـ وحتى ١٦/٠٦/٢٩هـ وقد أشير فيه بأن الرصيد السابق هو ألف وخمسمائة وستة وعشرون ريالاً وخمسة وثمانون هلة .إ.هـ. ثم سألت المدعي هل لديه بينه على دعواه فأجاب قائلًا نعم لدي البينة وأطلب مهله لإحضارها وفي يوم الثلاثاء ١١/٠٥/٢٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا يمثله ثم سألت المدعي عن بينته التي طلب مهلة لإحضارها في هذا اليوم فأجاب قائلًا لقد أحضرت للشهادة وأدائها كلا من بالسجل المدني رقم وسعودي بالسجل المدني رقم وبسؤالهما عن عمريهما وعمليهما ومقر سكنيهما وصلة قرابتهما بالمتداعيين اجاب الأول بمفرده قائلًا إنني ابلغ من العمر سبعا وخمسين سنة وأنا متسبب وأقيم في حي ... والمدعي ابن خالي ولا تربطني بالمدعى عليه أي صلة قرابة وبسؤاله عن شهادته اجاب قائلًا اشهد لله تعالى بان المدعى عليه كان يسكن في شقة مملوكة لهذا المدعى في حي من عام ١٤١٤هـ وفي عام ١٤٢٤هـ اختفى وظلت شقة المدعى مقفلة حتى تم فتحها في عام ١٤٢٩هـ وعلى هذا أشهد هكذا قال ثم أجاب الثاني قائلًا إنني ابلغ من العمر تسعا وأربعين عاما وأنا متقاعد من شركة السعودية وأقيم في والمدعى زوج أختي ولا تربطني بالمدعى عليه أي صلة قرابة وبسؤاله عن شهادته أجاب قائلًا أشهد لله تعالى بأن المدعى عليه كان مستأجرا في شقة المدعى الواقعة في

حي وكان مقيما فيها عام ١٤٢١هـ حتى اختفى عن الانظار عام ١٤٢٤هـ ولا نعلم عنه شيئا وكان هناك مبالغ مالية متعلقة بذمته لصالح المدعى وقد تم فتح الشقة عام ١٤٢٩هـ بعد أن ظلت خالية بعد خروج المدعى عليه منها هكذا قال وبسؤال المدعى هل لديه مزيد بينة على دعواه أجاب قائلًا نعم لدي مزيد بينة وأبرز مجموعة من الصور وطلب الاطلاع عليها فوجدت صورة من إقرار يتضمن الآتي (أقر أنا وأحرر بضبط الورقة بمحض إراداتي إنني بصفتي مستأجر منذ عام ١٤١٤هـ في فيلا.... الواقعة بحي رقم ... بجوار مسجد ولظروف خاصة يعلمها الله تأخرت في سداد إيجارات الدور المؤجر لي المتفق عليه لى وذلك للفترة من ١٦/٨/١٤٢١هـ حتى ١٦/٨/١٤٢٤هـ وهي ثلاث سنوات متتالية وحيث ان المتفق عليه كإيجار سنوي خمسة وعشرون ألف ريال والإجمالي المستحق للسيد عن الفترة المحددة هو مبلغ خمسة وسبعون ألف ريال ولتفاهمي مع السيد الذي قدر ظروفه بطيبة نفس وتثبت ماله في ذمتي من إيجار مستحق لم يسدد والوفاء به بمشيئة الله تعالى اتفقا أن يكون ذلك في موعد أخير وأقصاه تاريخ السادس عشر من شعبان ١٤٢٤هـ وفي حالة لا قدر الله عدم وفائي له بالمحدد تاريخا ومبلغا له أي السيد حق إخلاء السكن فورا ودون اعتراض مني ومطالبته لي بما يراه مناسباً لدي إي جهة يراها مناسبة وقد حررت له مع هذه الورقة الشيك رقم (....) المؤرخ في ١٦/٨/١٤٢٤هـ على حسابي التقاعدي بالبنك فرع له حق تقديمه في تاريخه للمطالبة بمبلغه المستحق له وقد أشهدت الله عز وجل ثم أذنت لمن يشهد والله ولي التوفيق حرر في ٩/٦/١٤٢٤هـ

شهد بذلك كل من -توقيعه و..... -توقيعه)أ.هـ.كما وجدت صورة الشيك مسحوب على البنك الوطني يحمل الرقم ٠٥٠٠٠٥ في ١٦/٨/١٤٢٤هـ ويتضمن ادفعوا بموجب هذا الشيك لأمر مبلغ خمسة وسبعون ألف ريال سعودي ايجار مستحق له ومذيل باسم أ.هـ.كما وجدت صورة لعقد ايجار تحمل الرقم ٠٢٠ ومؤرخ في ٢/٨/١٤١٤هـ ثم سألته عن أصلها فأبرز أصلا له تضمن نوع العقار شقة دور علوي محله المحتوي خمس غرف بمنافعها وتضمن جرى الاتفاق بين كل من الطرفين الأول وبين الطرف الثاني لمدة ثلاث سنوات تبدأ في ١٥/٨/١٤١٤هـ وتنتهي في ١٥/٨/١٤١٧هـ بمبلغ قدره ثلاثون ألف ريال أ.هـ. ومذيل بتوقيع طرفيه أ.هـ. هذا ما وجدته وجرى إرفاقها بأوراق المعاملة وفي يوم الثلاثاء ٠٩/١١/١٤٢٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله هذا وقد أبرز المدعي أمر النشر الصادر من مؤسسة ... برقم ١٥١٦٦٠ في ١٨/١١/١٤٢٢هـ المتضمن أن مبلغ الإعلان ألف ريال ثم سألت المدعي عن سبب مطالبته بفتح الشقة بعد مضي سنوات عديدة على الرغم من قوله بأن المدعى عليه غادر العين المؤجرة وتركها في شهر رمضان عام ١٤٢٤هـ فأجاب قائلًا لقد سبق وأن طالبت المدعى عليه في عام ١٤٢٥هـ حيث قمت بتوكيل وكيل للترافع عني إلا أن ذلك الوكيل ترك متابعة الدعوى هكذا قال ثم وجدت أن فضيلة مصدر الصك المنقوض اطلع على صك وكالة صادر من كتابة عدل الثانية بمكة برقم ١١٠٠٨ في ٢٧/٠٢/١٤٢٥هـ جلد ١٣٨٧ وصك فسخ الوكالة الصادر من كتابة عدل الثانية بمكة برقم ٢٠٠٦٦ بتاريخ

١٤٢٩/٦/٤ هـ جلد ٣٦٢٧ هذا ما وجدته ثم طلبت من المدعي معدلين لشهوده فأحضر كلاً من سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وسويدي الجنسية بموجب السجل المدني رقم فشهدا بعدالة الشاهدين المرصودة شهادتهما سلفاً وأنهما ثقات عدول مرضيا الشهادة هكذا قالوا ثم عرضت اليمين على المدعي فحلف قائلاً: واللّه العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة بأنني أجرت المدعى عليه الدور الأول متكرر من المنزل الواقع في حي بجوار مسجد ... والملوك لي بموجب صك شرعي بمبلغ خمسة وعشرين ألف ريال للسنة الواحدة ابتداءً من ١٥/٨/١٤١٤ هـ ويتجدد العقد تلقائياً وأنه من تاريخ ١٦/٨/١٤٢١ هـ لم يدفع شيئاً من الأجرة حتى الآن وأن مجموع مالي في ذمته من أجرة الدور حتى تاريخ استلامي له من قبل اللجنة المشكلة هو مائة وأربعة وتسعون ألفاً وخمسمائة وسبعة وسبعون ريالاً كما أن المستحق من فاتورة الكهرباء هو مبلغ ألف وخمسمائة وواحد وعشرون ريالاً وخمس وثمانون هللة وأن تكلفة الإعلان في الجريدتين تبلغ ألفاً وسبعمائة ريال واللّه العظيم فبناءً على ما تقدم من الدعوى ولما ورد في إفادة أمانة المنطقة وخطاب مدير شعبة التحريات والبحث الجنائي والإعلان في الصحيفة والصكوك المشار إليها بعاليه وشهادة الشاهدين المعدلين شرعاً وبناءً على يمين الاستظهار التي بذلها المدعي ولأن من المقرر شرعاً أن ما ثبت بزمان يحكم ببقائه ما لم يوجد المزيل (مجلة الأحكام العدلية مع شرحها صفحة ٢٤ المادة رقم ١٠) ولأن الأصل في عقد الإجارة للزوم والعمل على استصحابه قال الإمام الونشريسي في المعيار (الأصل بقاء ما كان على ما

كان وهو المسمى في العرف الأصولي باستصحاب الحال وهو أصل من أصول الشريعة تدور عليه مسائل وفروع أ ٥٠ هـ) المعيار المعرب والجامع المغرب ٤/٤٢٤ طبعة دار الغرب الإسلامي بيروت ١٤٠١ هـ ولأن من آثار لزوم عقد الإجارة استحقاق الأجرة بالتمكين من الانتفاع قال صاحب الزاد (فصل: وهي عقد لازم فإن أجرة شيئاً ومنعه كل المدة أو بعضها فلا شيء له وإن بدأ الآخر قبل انقضائها فعليه الأجرة) ٣/١٦٠ بناءً على ذلك فقد حكمت على المدعى عليه بأن يدفع للمدعى المبلغ المدعى به البالغ مائة وسبعة وتسعين ألفاً وسبعمائة وثمانية وتسعين ريالاً وخمسة وثمانين هللة وبذلك حكمت واعتبرته غائباً في حق المدعى عليه وسوف يتم إبلاغه بنسخة منه لتقديم ما لديه حياله من اعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام والغائب على حجته متى حضر وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٥/١١/١٤٣٣ هـ .

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ القاضي الأسبق بهذه المحكمة وحيث عادت أوراق المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم ٢٢٦١٢٦٤٧ في ١١/٦/١٤٣٤ هـ رفقها قرار ملاحظة الدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤٢٣١٦٣٦ في ٥/٦/١٤٣٤ هـ المتضمن (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لخلف ناظر القضية أو القائم بعمله لإنفاذ مقتضى القرار المرفق رقم ٣٤١٨٤٨٣٩ في ١٠/٤/١٤٣٤ هـ) .إ.هـ. وبالإطلاع على قرار ملاحظة الدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة

الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤١٨٤٨٣٩ في ١٠/٤/١٤٣٤هـ وجد يتضمن (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر إعادة المعاملة لناظر القضية حيث الحكم غيايبا ولم نجد في الصك أو ضبطه ما يدل على أنه جرى محاولة تسليم المدعى عليه صورة من الحكم ولا بد من ذلك وإحاقه بالضبط والصك لتتم الدراسة). إ.هـ. عليه أجيب أصحاب الفضيلة قضاة الاستئناف بأنه جرى الإعلان بجريدة المدينة في عددها رقم ١٨٣٠٤ في ٢٥/٧/١٤٣٤هـ للإعلان عن الحكم الصادر للمدعى ضد غيايبا بدفع أجرة العقار مبلغ مائة وسبعة وتسعون ألف وسبعمائة وثمانية وتسعون ريال وخمسة وثمانون هللة بموجب الصك رقم ٣٣٤٧٧٨٧٠ في ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ فعلى المذكور أو من يعرف عنه شيئا مراجعة المحكمة خلال شهر من تاريخ إعلانه علما بأن موعد مدة الاعتراض ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان. إ.هـ. وانتهت المدة المحددة وزيادة ولم يراجعنا أحد عليه أمرت برفع أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف بعد الإجراء الأخير وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٧/٩/١٤٣٤هـ .

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد :- . فقد جرى منا 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 ٣٣٤٧٧٨٧٠ وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ المتضمن دعوى / ضد المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر الموافقة على الحكم والغائب

على حجته إذا حضر. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد
وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٣٣٨٥ تاريخه: ٢٠/٢/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٢٢٣٥٠٢٧٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٠١٦٦٠ تاريخه: ٣٠/٤/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إجارة عمارة سكن حجاج - مطالبة بإعادة أجرة مدفوعة
 لتعذر إخراج تصريح إسكان حجاج - إقرار بالعقد واستلام المبلغ
 وإعادة بعضه وإنكار تعذر إخراج التصريح - إقرار خطي - الدفع
 بأنه نزع منه بالقوة - عدم البينة على الدفع - إلزام المدعى عليه
 برد باقي الأجرة- رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ
 المدعى عليه بالحكم.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِي

ما أستند إليه القاضي من المبادئ العامة وقواعد العدالة الواردة
 في تسبيب حكمه .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

تقدم المدعى بدعوى ضد المدعى عليه بأنه استأجر عمارة للاستفادة
 منها في موسم الحج بأجرة معلومة محددة وسلم بعضه وبقي البعض
 إلا أنه ظهر بأنه لا يمكن الاستفادة منها للتأجير على الحجاج لوجود
 مخالفة بناء في الدور العلوي من العمارة مما يتعذر معه خروج تصريح
 لإسكان الحجاج لذا فقد طلب من المدعى عليه إعادة الجزء المسلم
 من الأجرة فأعاد بعضه ووعد بتسليم الباقي إلا أنه امتنع لذا فقد
 طلب إلزامه برد باقي الأجرة المسلمة، أقر المدعى عليه بالدعوى

إلا أنه أنكر وجود مخالفة وتعدّر الاستفادّة منها لإسكان الحجاج ودفع بأن عدم خروج تصرّيح إسكان الحجاج كان بتفريط من المدعى وأما رده لبعض الأجرة فكان جبراً لخوفه من تهديده ويطلب رد طلب المدعى، بعرضه على المدعى قرّر بأن الصحيح ما ورد في دعواه وبطلب البينة منه أبرز سندات قبض كما أبرز إقراراً محرراً من المدعى عليه مضمونه إقرار المدعى عليه بأن يرد للمدعى المبلغ المدعى به باقى الأجرة المسلمة، بعرض الإقرار المحرر على المدعى عليه دفع بأنّه نزع منه بالقوة فطلبت البينة على دفعه فطلب مهلة إلا أنه لم يحضر في الجلسة التي أجلت له لذلك، عليه ولأن المدعى عليه وكالة أقر بصحة الإقرار الصادر من موكله والمتضمن بأن بذمته لصالح المدعى أصالة المبلغ المدعى به وأن آخر دفعة من هذا المبلغ تسلّم في ٢٠/٨/١٤٣١ هـ ولدفع المدعى عليه وكالة بأن هذا الإقرار قد أخذ منه بالقوة والإكراه وطلب مهلة لسؤال موكله عن البينة ولتخلفه عن الجلسة المقررة ولأن تخلفه يعدّ نكولاً عن الجواب وبناء على المادة الخامسة والخمسين والفقرة الثانية من لائحة المادة الثالثة بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية ولأن وكالة المدعى عليه تخوله حق الإقرار لذلك فقد حكمت الدائرة على المدعى عليه حضورياً بأن يدفع للمدعى المبلغ المدعى به، جرى بعث صورة من الحكم للمدعى عليه بواسطة محضر الخصوم فعادت الإفادة بأنّه تم الوصول إلى عنوانه ولم يعثر عليه وبالسؤال عن كفيل المدعى عليه أفاد أحد العاملين بأنه خارج مكة وبالاتصال على الهاتف لم يرد عليه أحد ولتعدّر تسليم المدعى عليه لشخصه نسخة من إعلام الحكم وبناء على المادة ١٧٦/٥ من نظام المرافعات فقد

تقرر رفع كامل المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب المتبع، 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 ٣٢١٣٧٩٥٣ وتاريخ ٢٣/٠٤/١٤٣٢ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٣٥٠٢٧٩ وتاريخ ٠٨/٠٤/١٤٣٢ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٢/٠٥/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشرة وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٣٧٩٣٧ في ١٣/٧/١٤٢٩ هـ وله فيها حق المرافعة والمدافعة والإقرار ومراجعة المحاكم والإنكار والتنازل والصلح ... الخ وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ١٣٨٧٢ في ٢٥/٤/١٤٣١ هـ الجلد ٤٤٩٨ وله فيها حق المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات والإقرار والإنكار.... الخ قائلًا في دعواه عليه لقد تم الاتفاق بين موكلي و..... على أن يستأجر موكلي العمارة الكائنة في حي ... بمكة المكرمة وذلك لموسم حج عام ١٤٢٩ هـ بمبلغ وقدره ثلاثمائة وخمسون ألف ريال تم تسليم مبلغ وقدره مائة وتسعون ألف ريال وذلك للمدعو

..... والمملوكة ل..... وقد استأجرها المدعو لعدة سنوات ولكن موكلي لم يستلم العمارة المذكورة ولم ينتفع بها وذلك لوجود مخالفة بناء في الدور العلوي من العمارة ولم يتم استخراج تصريح إسكان من لجنة الحج وقد طلب موكلي من المدعى عليه إعادة المبلغ المذكور والذي استلم المدعى عليه جزء منه وذلك بتفويض من فأعاد لموكلي مبلغ وقدره خمسون ألف ريال ثم اتضح بعد ذلك أن المدعو ليس له سوى الاسم في العمارة وصاحب المنفعة هو المدعى عليه وقد التزم المدعى عليه بإعادة المبلغ المتبقي وقدره مائة وأربعون ألف ريال لذلك فموكلي يطلب إلزام المدعى عليه بإعادة المبلغ المذكور في الدعوى هذه دعواي وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب قائلاً ما ذكره المدعي وكالة في دعواه من أنه تم الاتفاق بين موكله وموكلي على أن يستأجر العمارة الكائنة في... وذلك لموسم حج عام ١٤٢٩ هـ وذلك بمبلغ وقدره ثلاثمائة وخمسون ألف وذلك بموجب سندات قبض والمملوكة ل..... وقد استأجرها المدعو لعدة سنوات فهذا صحيح ولكن موكلي شريك مع المدعو في هذه العمارة وما ذكره المدعي وكالة من المبالغ التي استلمها موكلي فهذا لا علم لي به وأما ما ذكره المدعى عليه من أن موكله لم يستفد من العمارة فهذا صحيح ولكن موكلي قد سلم العمارة المذكورة للمدعي أصالة ولم يمنعه من الانتفاع بها وقد تأخر عن التقديم للجنة إسكان الحج ولم يستطع ذلك وأما ما ذكره المدعي وكالة من وجود مخالفة على العمارة المذكورة فهذا غير صحيح وما ذكره المدعي وكالة من أن موكلي أعاد لموكله مبلغ وقدره

خمسون ألف ريال فهذا صحيح ولكن ذلك بعد التهديد والإجبار وقد تم أخذ المبلغ منه بغير وجه حق وما طلبه المدعى وكالة من إعادة المبلغ فموكلي غير مستعد بذلك هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى وكالة أجاب قائلاً الصحيح ما ذكرت ولدى البينة على ذلك هكذا قرر وبطلب البينة من المدعى وكالة أبرز سندات قبض : الأول برقم ٤٥٩٥١ في ١٦/٩/١٤٢٩ هـ وفيه مبلغ تسعون ألف ريال وذلك مقابل الدفعة الأولى من إيجار العمارة الكائنة والمستلم والثاني برقم ١٢٠٤ في ١٤/٩/١٤٢٩ هـ وفيه مبلغ عشرة آلاف ريال وذلك عبارة عن عربون إيجار العمارة الكائنة والمستلم والثالث برقم ٤٥٩٦٦ في ٦/١١/١٤٢٩ هـ وفيه مبلغ عشرة آلاف ريال وذلك مقابل عمل أشغال في عمارة والمستلم والرابع برقم ١٢٢٥ في ٢٧/٩/١٤٢٩ هـ وفيه مبلغ خمسة وثلاثون ألف ريال وذلك مقابل إيجار العمارة الكائنة والمستلم أه وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قرر قائلاً أطلب مهلة لعرض ذلك على موكلي وسؤاله عن المبالغ التي استلمها كما أبرز إقرار صادر من المدعى عليه ونصه كما يلي : أقر أنا المدعو بنغلاديشي الجنسية بموجب إقامة رقم بأنه في ذمتي لصالح مائة وأربعون ألف ريال (١٤٠,٠٠٠ ريال) وذلك نظير إعادة إيجار العمارة التي سبق أن استأجرها المدعو من الأخ الكائنة حيث إنني أنا صاحب الصلاحية بهذا المبنى والمدعو له الاسم وفائدة بسيطة من قبلي ومستعد بإرجاع المبلغ هذا على دفعات بتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٠ هـ ومبلغ وقدره عشرة آلاف ريال وبتاريخ ٣٠/١٢/١٤٣٠ هـ عشرون ألف ريال وبتاريخ

٤٣١/٨/٣٠هـ مبلغ وقدره (١١٠,٠٠٠ ريال) مائة وعشرة آلاف ريال وفي حالة تأخري عن دفع أي دفعة من الدفعات عن تاريخها المحدد ولمدة يومين يصبح كامل المبلغ واجب الدفع كاملاً دون مماطلة أو تأخير كما أقرب بأن كامل المبلغ المذكور مسئوليتي مسؤولية كاملة كما ذكرت سابقاً ومذيل الإقرار بتوقيع المقر بما فيهو..... والشاهد ويعرضه على المدعى عليه وكالة صادق عليه وقرر قائلاً إن هذا الإقرار صادر من موكلي ولكنه قد أخذ منه بالإكراه والقوة الجبرية وقد وضع موكلي إبهامه عليه وهو لا يعلم مضمونه هكذا قرر ويعرض ذلك على المدعى وكالة قرر قائلاً ما ذكره المدعى وكالة من أنه تم أخذ الإقرار بالقوة الجبرية فهذا غير صحيح هكذا قرر وبسؤال المدعى عليه وكالة هل لدى موكلك بينة على أنه تم أخذ هذا الإقرار بالإكراه والإجبار فأجاب قائلاً أطلب مهلة لسؤال موكلي والإجابة في الجلسة القادمة هكذا أجاب وقرر وبسؤال المدعى وكالة متى تم مطالبة المدعى عليه بإعادة المبلغ فأجاب قائلاً تم مطالبته بإعادة المبلغ قبل الحج في ١٥/١١/١٤٢٩هـ هكذا أجاب ويعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قرر قائلاً ما ذكره المدعى وكالة غير صحيح فالمدعى أصالة لم يطالب موكلي بالمبلغ إلا بعد نهاية الحج هكذا قرر وبسؤال المدعى عليه وكالة هل لدى موكلك بينة على تسليم العمارة للمدعى أصالة فأجاب قائلاً أطلب مهلة لعرض ذلك على موكلي والإجابة في الجلسة القادمة هكذا أجاب وقرر ولطلب المدعى عليه وكالة فقد رفعت الجلسة وفي يوم الأحد الموافق ٢١/١١/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية عشرة ظهراً

وفيهما حضر المدعى وكالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من ينوب عنه وقد جرى طلبه عن طريق محضري الخصوم بخطابنا رقم ٣٣١٣٩٨٢٩١ في ٢٦/٧/١٤٣٣هـ فوردنا منهم شرحاً على الخطاب بتبلغ الموظف لدى المؤسسة واسمه ومذيل المحضر بتوقيع محضر الخصوم ورئيس قسم محضري الخصوم وبسؤال المدعى وكالة هل لديك ما تريد إضافته فأجاب بالنفي فبناء على ما تقدم من الدعوى الإجابة وبما أن المدعى عليه وكالة قد أقر بصحة الإقرار الصادر من موكله والمتضمن أن بذمته لصالح المدعى أصالة المبلغ المدعى به وأن آخر دفعة من هذا المبلغ تسلم في ٣٠/٨/١٤٣١هـ ولدفع المدعى عليه وكالة بأن هذا الإقرار قد أخذ منه بالقوة والإكراه وطلب مهلة لسؤال موكله عن البينة ولتخلفه عن الجلسة الماضية وهذه الجلسة ولأن تخلفه يعد نكولاً عن الجواب وبناء على المادة الخامسة والخمسون والفقرة الثانية من لائحة المادة الثالثة بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية ولأن وكالة المدعى عليه تخوله حق الإقرار لذلك فقد حكمت على المدعى عليه حضورياً بأن يدفع للمدعى مبلغ وقدره مائة وأربعون ألف ريال وبعرض الحكم على المدعى وكالة قرر قناعته بالحكم وانتهت الجلسة الساعة الثانية عشرة والنصف .. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢١/١١/١٤٣٣هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والقائم بعمل الشيخ أنه في يوم الاثنين الموافق ١/٤/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة وقد وردنا خطاب مدير

المحضرين بالمحكمة برقم ٣٤٤٩٨٥٢٣ في ١٤٣٤/٢/٢٧ هـ بشأن إبلاغ المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم والمتضمن بأنه تم الوصول إلى عنوان المذكور أعلاه ولم نجده وبالسؤال عن كفيل المدعى عليه أفاد أحد العاملين إنه خارج مكة وبالاتصال على الهاتف لم يرد علينا أحد أهـ ومذيل المحضر بتوقيع المحضر ورئيس قسم المحضرين وحيث تعذر تسليم المدعى عليه لشخصه نسخة من إعلام الحكم وبناء على المادة ٥/١٧٦ من نظام المرافعات فقد أمرت بضبط ذلك وإحاقه بصكه وسجله ورفع كامل المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم حسب المتبع وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٤/٠١ هـ

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٥/٢٦ هـ افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة الخاصة بدعوى ضد المدعى عليه من الدائرة الحقوقية السابعة بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة والمتضمن الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٤٤٣٣٨٥ في ١٤٣٤/٢/٢٠ هـ الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة وأصدرنا القرار رقم ٣٤٢٠١٦٦٠ في ١٤٣٤/٤/٣٠ هـ المتضمن الموافقة على الحكم أهـ . عضو ختمه وتوقيعه عضو ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه عليه فقد أمرت بضبط ذلك وإحاقه بصكه وسجله حتى لا يخفى وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٥/٢٦ 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 بمكة المكرمة برقم ٢٨١٠٩٠٢١٠٩ و تاريخ ٢٢ / ٠٤ / ١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المسجل برقم ٣٤٤٣٣٨٥ و تاريخ ١٤٣٤ / ٠٢ / ٢٠هـ المتضمن دعوى / ضد / بنجلاديشي الجنسية، وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقرررت الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤١٣٩٤٤ تاريخه: ١٧/٩/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٥١٦٢٥٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٠٧٧٢ تاريخه: ٢٤/١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار من غائب - الأصل التخلية بين المالك ومملكه وعدم الحيلولة بينهما - أساس الملك الاختصاص والمنع والتعامل - البينة بموجب صك ملكية العقار وعقد الإيجار ويمين المدعى - الحكم على المدعى عليه بإخلاء العين محل الدعوى - الحكم في حق المدعى عليه حضورى لتبلغه - الأحكام الحضورية يبلغ بها المحكوم عليه .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. اللائحة الأولى للمادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية.
٢. اللائحة الرابعة للمادة ١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية.
٣. المادة ١٧٨ من نظام المرافعات الشرعية.
٤. اللائحة الرابعة للمادة ٥٦ من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه قام بتأجير المدعى عليه شقة في عمارته والواقعة في ... وذلك لمدة سنة واحدة بأجرة سنوية قدرها أربعة عشر ألف ريال غير أن المدعى عليه لم يخل العقار بنهاية تاريخ العقد المبرم معه ويطلب الحكم

على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه له كما استلمه هكذا ادعى، لم يحضر المدعى عليه مع تبلغ أهله الساكنين معه وتبلغ أخيه من أمه الساكن معه فجرى سماع الدعوى غيابياً، بينة المدعى صك ملكية العقار وعقد الإيجار، حلف المدعي اليمين على صحة دعواه بعد طلبها منه، للصك المثبت ملكيته للعين محل الدعوى ولعقد الإيجار ولتخلف المدعى عليه المتكرر عن حضور الجلسات ولبذل المدعي اليمين على النحو المذكور بعاليه ولأن الأصل التخلية بين المالك وملكه وعدم الحيلولة بينهما ولأن أساس الملك الاختصاص والمنع والتعامل فهو الاختصاص الحاجز الذي يمنع غير المالك من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريق مالكه، لما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العين محل الدعوى وتسليمها للمدعي كما استلمها، ويعد هذا الحكم حضورياً في حق المدعى عليه بناءً على اللائحة الأولى للمادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، وسوف يتم إبلاغه بالحكم وإفهامه بمدة الاعتراض وذلك بناءً على اللائحة الرابعة من المادة السادسة والسبعين بعد المائة والمادة الثامنة والسبعين بعد المائة من النظام المشار إليه وبناءً على اللائحة الرابعة للمادة السادسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية، قنع المدعي بالحكم، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الخامسة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نصُّ الحُكْمِ ، إعلام 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 ٣٢٥١٦٢٥٤ وتاريخ ١١/١١/٤٣٢هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٤٢٢٤٦٣ وتاريخ ١١/١١/٤٣٢هـ المتعلقة بدعوى ضد ففي هذا اليوم الاثنين ١٧/٠٥/٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٥٣ : ٠٩ وفيها حضر المدعى ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله ثم أذنت للمدعى في تحرير دعواه فأدعى قائلاً لقد قمت بتأجير المدعى عليه شقة في عمارتي التي أملكها بموجب الصك الصادر من المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ١٠/١٠٩ في ١٥/٦/١٣٩٣هـ والواقعة في ... وذلك لمدة سنة إجازية واحده من تاريخ ١/١٠/٤٣١هـ بأجره سنويه قدرها أربعة عشر ألف ريال غير أن المدعى عليه لم يخلي العقار بنهاية تاريخ العقد المبرم معه إذ لازال في العين لذا فإنني أطلب الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه لي كما استلمه هذه دعواي وأسأله الجواب وكانت قد وردتنا ورقة التبليغ ذات الرقم ٣٣٣٩٩٥٦٢ في ٢٩/٢/٤٣٣هـ وتتضمن تم الوصول إلى العنوان والتردد على المنزل لأكثر من مره ولم نجد من يرد علينا أ.هـ. وحيث سبق وأن جرى تبليغه بموعد يوم الأحد ٠٢/٠١/٤٣٣هـ بموجب خطاب محضري الخصوم رقم بدون في ١١/١١/٤٣٢هـ المتضمن أنه جرى تبليغه بالموعد وتسليمه في ١٤/١١/٤٣٢هـ وخطاب برقم ٣٣/١٨٠٦٠ في ٣/١/٤٣٣هـ المتضمن أنه تم الوصول

إلى العنوان مع المدعي واتضح أن الشخص المذكور أعلاه نائم حسب إفادة أهله وتم تسليم صورة من الطلب إلى أهله بدون توقيع وخطاب رقم ٣٣٣٩٩٥٦٢ في ٢٩/٠٢/٤٣٣ هـ المتضمن أنه تم الوصول إلى العنوان والتردد على المنزل لأكثر من مرة ولم نجد من يرد علينا وخطاب رقم ٣٣/٧٧٥٢٥١ في ٢٥/٤/٤٣٣ هـ المتضمن أنه تم الوصول إلى العنوان مع المدعي ولم نجد المذكور أعلاه وسلمت صورة من الطلب إلى أخيه من جهة الأم الساكن معه في المنزل واستعد بإبلاغه وخطاب رقم ٣٣/٩٣٦٥٥٣ في ١٨/٥/٤٣٣ هـ المتضمن أن تم الوصول إلى العنوان مع الوكيل الشرعي ولم نجد من يرد علينا لأكثر من صورة وفي أوقات مختلفة والعمدة يكتفي بالتوصيف !.هـ. ثم سألت المدعي عن البينة على دعواه فأبرز من يده صكا يحمل الرقم ١/١٠٩ في ١٥/٦/١٣٩٣ هـ ويتضمن ثبوت تملك للعقار الموصوف في الدعوى وقد جرى الاستفسار عنه بالخطاب رقم ٣٣/٧٧٧٣٩٤ في ٢٥/٤/٤٣٣ هـ فورردنا جواب مدير السجل بهذه المحكمة برقم ٣٣/٧٧٧٣٩٤ في ٢٧/٤/٤٣٣ هـ المتضمن أنه لا يوجد على سجله سوى ما شرح عليه حتى تاريخه في ٢٧/٤/٤٣٣ هـ ثم أبرز من يده صورة عقد إجار رقم ٠٠١٨ في ٢٣/٩/٤٣١ هـ ثم سألته عن أصلها فأجاب بقوله إنه ليس بحوزتي الآن ولكن أطلب مهلة لإحضاره وفي يوم الأحد ٠٣/٠٩/٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله ثم سألت المدعي عما استمهل لأجله فأبرز من يده عقد إيجار مؤرخ في ٢٣/٩/٤٣١ هـ ويتضمن الاتفاق بين و..... على استئجار الثاني لشقة واقعة في العمارة الموصوفة في الدعوى

لمدة سنة من ١/١٠/١٤٣١ هـ. ثم سألت المدعى هل لديه زيادة بينة فأجاب بالنفي ثم عرضت عليه اليمين فاستعد ببذلها فحلف قائلاً (والله العظيم الذي لا إله إلا هو عالم الغيب والشهادة بأني أجرت المدعى عليه العقار الموصوف في الدعوى والملوك لي وذلك لمدة سنة إيجارية واحدة تبدأ من تاريخ ١/١٠/١٤٣١ هـ وإني لم أقم بتجديد العقد للمدعى عليه وأنه لازال في العين إلى الآن لم يخلها والله العظيم) هكذا حلف فبناءً على ما تقدم من الدعوى ولطلب المدعى الإخلاء وللصك المثبت ملكيته للعين محل الدعوى ولعقد الإيجار ولتخلف المدعى عليه المتكرر عن حضور الجلسات ولبذل المدعى اليمين على النحو المذكور بهاليه ولأن الأصل التخلية بين المالك ومملكه وعدم الخيلولة بينهما ولأن أساس الملك الاختصاص والمنع والتعامل فهو الاختصاص الحاجز الذي يمنع غير المالك من الانتفاع به أو التصرف فيه إلا عن طريق مالكه بناءً على ذلك فقد حكمت على المدعى عليه بإخلاء العين محل الدعوى وتسليمها للمدعى كما استلمها واعتبرته حضورياً في حق المدعى عليه بناءً على اللائحة الأولى للمادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية وسوف يتم إبلاغه بنسخة منه لتقديم ما لديه حياله من اعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الاستلام فإن لم يفعل خلالها فإن حقه في الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وذلك بناءً على المادة ١٧٦/٤ والمادة ١٧٨ من النظام المشار إليه وبذلك حكمت بناءً على اللائحة المادة ٤/٥٦ من نظام المرافعات الشرعية وبعرضه على المدعى قرر قناعته به وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٤٣٣/٠٩/٠٣ هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : .
 فقد جرى منّا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة
 في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا
 الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / القاضي في المحكمة
 العامة بمكة المكرمة المسجل بعدد ٣٣٤١٣٩٤٤ وتاريخ
 ١٤٣٣/٩/١٧ هـ المتضمن دعوى ضد المحكوم فيه بما
 دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقرر الموافقة
 على الحكم . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى
 آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٥٦٣٠١ تاريخه: ١٤٣٤/٣/٤ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٢٥٩٥٨٦٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٤١٨١٣ تاريخه: ١٤٣٤/٦/١٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار - لا عبرة بتعديل العقد ما لم يكن بحضور ورضا طرفي العقد - وجوب الوفاء بالعقود - عدم دفع الأجرة موجب لطلب الإخلاء - الحكم بالإخلاء لإخلال بشرط من شروط العقد .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قوله تعالى { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } .
٢. قوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم).

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى أصالة ووكالة ضد المدعى عليه بأنه قد استأجر من موكله أحد المحلات التجارية المقامة على الأرض المملوكة لمورثهم لمدة ثلاث سنوات اعتباراً ١٠/٢٦/١٤٣١ هـ بأجرة سنوية قدرها ستون ألف ريال تدفع مقدماً لكل ستة أشهر وقد سلم المدعى عليه مبلغاً وقدره ثلاثون ألف ريال مقدماً لستة الأشهر الأولى ولم يسلم له أو لأحد من الورثة أي شيء خلاف هذا المبلغ حتى تاريخه ويطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء هذا العقار وتسليمه هكذا ادعى - أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى ودفع بأن المستأجر هي

والدته، أنكر المدعى ذلك وأن العقد موقع من قبل المدعى عليه بصفته الشخصية ثم أبرز المدعى أصالة ووكالة نسخة من العقد المبرم بين الطرفين ومدون في خانة المستأجر اسم المدعى عليه، أقر المدعى عليه بصحة العقد إلا إنه راجع المكتب بعد ذلك وقام بإضافة اسم والدته بعد اسمه لأنه وكيل عنها وأبرز نسخة أصل من العقد بعد التعديل عليه، نفى المدعى علمه بالتعديل، طلب المدعى مهلة لسداد الأجرة ويتعهد بأن يلتزم بسداد ما يحل من الأجرة في وقته مستقبلاً، طلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار فوراً عملاً بالفقرة الثالثة من العقد والتي توجب على المستأجر بإخلاء المأجور إذا حصل منه تقصير في دفع الإيجار حسب الاتفاق - بما أن المدعى عليه أقر بصحة العقد المبرم بينهما كما أقر بتخلفه عن دفع الأجرة لمدة سنتين، ولأنه أقر بأن التعاقد مع المدعى تم ابتداء باسمه ثم قام بتعديله إلى اسم والدته عن طريق المكتب، وبموجب الفقرة الثالثة من العقد سالف الذكر، ولعموم قوله تعالى ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)) وقوله النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) ، لما تقدم صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة الموصوفة في الدعوى وتسليمها للمدعى، قنع المدعى بالحكم واعترض المدعى عليه بلائحة ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية.

نص الحكم، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي المندوب بالمحكمة العامة بالخبر بموجب قرار معالي رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ٢٣٣٣٦ وتاريخ ٢٦/١٢/٤٣٣هـ والقائم بعمل المكتب القضائي الثامن بموجب قرار فضيلة رئيس المحكمة رقم ٢٤٦٠٢٨٩ وتاريخ ٧/١/٤٣٤هـ وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المساعد برقم ٢٢٥٩٥٨٦٤ وتاريخ ٢٣/١٢/٤٣٢هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٢٢١٦٠٦٦٩٣ وتاريخ ٢٣/١٢/٤٣٢هـ وفي يوم الأثنين الموافق ١٩/١/٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة والنصف صباحا وفيها حضر سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم بالأصالة عن نفسه وبالوكالة عن و و بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر الثانية برقم ٣٧٩٦٩ في تاريخ ٢٩/١٢/٤٢٩هـ والتي تخوله الحق في الاستتجار والتأجير واستلام الأجرة وإخلاء المستأجرين وذلك فيما يخص شركة مورثهم كما حضر سعودي بالسجل المدني رقم وقرر بقوله أنني أقمت المدعي وكيلا ينوب عني في مطالبة المدعى عليه بإخلاء العقار العائد لنا من مورثنا والمرافقه والمرافعة والمطالبة والإقرار والصلح وقبول الحكم والإعتراض عليها هكذا قرر والمدعي وموكلوه هم جميع ورثة بموجب صك حصر الأثر الصادر من المحكمة العامة بالخبر برقم ٧/٤٨ في ٢١/١١/٤٢٩هـ ولم يحضر المدعى عليه ولا أي وكيل عنه ولم تردنا أي إفادة بتبلغه بالموعد لهذا اليوم وفي جلسة أخرى حضر

سعودي بالسجل المدني رقم أصالة عن نفسه ووكالة عن و و ورثة بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الخبر الثانية برقم ٣٧٩٦٩ وتاريخ ٢٩/١٢/١٤٢٩ هـ المجلد ٢٠٣٨ والمتضمنه التوكيل في: المرافعة والمدافعة والمطالبة وحضور الجلسات وإقامة دعاوي وسماعها والصلح والتنازل والإقرار والإنكار والإجابة والجرح والتعديل والمنع من السفر والحجز وإحضار الشهود والبيانات والرضا والاعتراض وتنفيذ الأحكام والاستئناف والاجابة والتنازل والمذكورين هم ورثة ... بموجب صك حصر الورثة رقم ٧/١٤٨ وتاريخ ٢١/١١/١٤٢٩ هـ المجلد الرابع صحيفة ١٥٣ سوى ... الذي لم يوكله وأدعى على الحاضر معه في مجلس الحكم / سعودي بالسجل المدني رقم ثم ادعى المدعي بقوله إن من الجاري في ملك مورثي الأرض الموصوفة بالصك الصادر من كتابة عدل الخبر برقم ٢/٤٧٣ وتاريخ ٢٢/٠٨/١٣٩١ هـ وما أقيم عليها من بناء وقد استأجر المدعى عليه من موكلي أحد المحلات التجارية المقامة على هذه الأرض لمدة ثلاث سنوات اعتبارا ٢٦/١٠/١٤٣١ هـ بأجرة سنوية قدرها ستون ألف ريال تدفع مقدما لكل ستة أشهر وقد سلم لي المدعى عليه مبلغ وقدره ثلاثون ألف ريال مقدما لستة الأشهر الأولى ولم يسلم لي أو لأحد من الورثة أي شيء خلاف هذا المبلغ حتى تاريخه ولذا فأنا أطالب بإلزام المدعى عليه بإخلاء هذا العقار وتسليمه لنا وقد أقمنا دعوى مستقلة بشأن الأجرة وبسؤاله عن وكالته عن أخيه ... قال : إن أخي المذكور هو وكيلنا في هذه الدعوى وقد سبق وأن حضرت في الجلسة الماضية وقمت بتوكيله أيضا في الجلسة الماضية إلا أنه حصل له ظرف

طارئ ولم يتمكن من الحضور وبعرض الدعوى على المدعى عليه وسؤاله الجواب قال إن ما جاء في هذه الدعوى صحيح سوى أنني أنا المستأجر فالصحيح أن المستأجر هي والدتي سعودية بالسجل المدني رقم وأنا وكيل عنها بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة برقم ٦٨٠٢٨ وتاريخ ١٧/١١/١٤٢٩هـ الجلد ٥٢٠١ والمتضمنه التوكيل في : المرافعة والمدافعة وحضور الجلسات وإقامة وسماع الدعاوي والصلح والتنازل والإقرار والإنكار والإجابة والجرح والتعديل والحجز وتوريد الشهود والبيانات والرضا والاعتراض وتنفيذ الاحكام والاستئناف وطلب اليمين وبعرض ذلك على المدعى أصالة ووكالة قال الصحيح أن المدعى عليه هو المستأجر والعقد موقع من قبله بصفته الشخصية وقال المدعى عليه إنني أطلب مهلة لمراجعة والدتي بشأن هذه الدعوى خلال اسبوعين وإن لم أحضر في الجلسة القادمة فأنا قانع بالزامي بإخلاء العقار فأجبهته لطلبه وفي جلسة أخرى حضر / المثبت صفته ووكالته سابقا وحضر لحضوره / سعودي بالسجل المدني رقم المثبت صفته ووكالته سابقا وقد قدم لي المدعى أصالة ووكالة نسخة من العقد المبرم بين الطرفين ومدون في خانة المستأجر اسم المدعى عليه وبعرضه على المدعى عليه قال إن هذا العقد صحيح إلا إنني راجعت المكتب بعد ذلك وقمت بإضافة اسم بعد اسمي لأنني وكيل عنها بموجب الوكالة المرصودة في جلسة سابقة وأبرز لي نسخة أصل من العقد بعد التعديل عليه وبعرضه على المدعى عليه أصالة ووكالة قال إن هذا التعديل تم بدون علمنا أو أذن منا ونسخة العقد التي بيدنا لا تتضمن هذا التعديل كما

يتضح لفضيلتكم وبالاطلاع عليها وجدت مطابقة لما ذكر ثم قال المدعى عليه إنني أطلب مهلة لأسدد للمدعين المبلغ الحال من الأجرة وقدره مائة وعشرون ألف ريال لأنني تقدمت بطلب قرض من أحد المصارف وإذا حصلت عليه فسأقوم بسداد الأجرة المتخلفة لهم وأنا أتعهد بأن ألتزم بسداد ما يحل من الأجرة في وقته مستقبلاً. أ.هـ. ويعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة قال أنني وموكلي غير موافقين على ذلك ونطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار فوراً عملاً بالفقرة الثالثة من العقد والتي تنص على أن (للمؤجر الحق في تكليف المستأجر بإخلاء المأجور إذا حصل من المستأجر تقصير في دفع الإيجار حسب الاتفاق) ويعرض ذلك على المدعى عليه قال لا أوافق على طلب المدعي أصالة ووكالة بإلزامي بإخلاء العقار لأنني خسرت على تهيئته وتجهيزه وإحضار البضائع ما يزيد على خمسمائة ألف ريال ولم يبدأ العمل في المحل حتى الآن بسبب تعثر استخراج التأشيرات من قبل وزارة العمل. أ.هـ. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى عليه أقر بما جاء في دعوى المدعي من أنه استأجر منه ومن موكله المحل التجاري الموصوف بالدعوى بالأجرة المذكورة للمدة المذكورة، ولأنه أقر بصحة العقد المبرم بينهما كما أقر بتخلفه عن دفع الأجرة لمدة سنتين، ولأنه أقر بأن التعاقد مع المدعي تم ابتداء باسمه ثم قام بتعديله إلى اسم والدته عن طريق المكتب، ولأن الفقرة الثالثة والمشار إليها بعاليه تتضمن اشتراط المؤجر أن يكون له الحق في إخلاء العقار إذا حصل من المستأجر تقصير في دفع الإيجار حسب الاتفاق، ولعموم قوله تعالى ((يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)) وقوله النبي صلى الله

عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) ولكل ما تقدم فقد ألزمت المدعى عليه بإخلاء العين المؤجرة الموصوفة في الدعوى وتسليمها للمدعى وبذلك حكمت وبعرض ما حكمت به على المدعى أصالة ووكالة قرر قناعته به كما قرر المدعى عليه اعتراضه على الحكم بلائحة اعتراضية فجرى إفهامه بمراجعة المحكمة يوم غد لاستلام نسخة من إعلام الحكم وأن مدة الاعتراض ثلاثون يوماً تبدأ من يوم غد فإذا لم يقدم لائحته الاعتراضية خلالها فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .
حرر في ١٤٣٤/٠٣/٠٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٢٤٠٦٤٤ بتاريخ ١٤٣٤/٥/٢١ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر برقم ٣٢١٦٠٦٦٩٣ بتاريخ ١٤٣٤/٥/١٤ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٤٥٦٣٠١ بتاريخ ١٤٣٤/٣/٤ هـ بشأن دعوى/ورثة ضد/..... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٦/١٤ هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٣٠٤٢٠ تاريخه: ١٨/١٠/١٤٣٣هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١٩٩٦٢٤
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٣٦١١٨٢ تاريخه: ١٨/١١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلاء عقار من غائب - سماع الدعوى غيابيا لتعذر تبليغ المدعى عليه - ينتهي عقد الإيجار بمضي مدته ولا يفتقر إلى حكم بذلك - وجوب الوفاء بالعقود - حفظ محتويات العين في بيت المال - بيع ما يخشى تلفه وإيداع ثمنه في بيت المال - الحكم غيابي بانتهاء العقد وفتح العين وجردها محتوياتها والغائب على حجته متى حضر .

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

- ١- قوله تعالى {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود}.
- ٢- المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية.
- ٣- المادة (١٦٤) من نظام المرافعات الشرعية.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأن موكله قد أجر على المدعى عليه ورشة في (...) لمدة سنتين من ١٠/٧/٢٠١٠م وقد أغلق هذه الورشة منذ سبعة أشهر ولم يدفع الأقساط الأخيرة وترتب في ذمته مبلغ تسعون ألف ريال لقاء الأجرة وحيث ماطل في دفع الأجرة يطلب إلزامه بإخلاء الورشة وتسليمها لموكله هكذا ادعى ، لم يحضر المدعى عليه ولم يتبلغ لعدم

العثور عليه ثم جرى الكتابة للمحافظة لتبليغه ولم ترد الإفادة فجرى سماع الدعوى غيابياً بناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية ، قدم المدعى بينته صورة من عقد الإيجار وأصل صك الملكية كما أحضر شاهدين شهدا طبق دعواه ، بما أنه اختل أحد بنود العقد وهو البند الثامن الخاص بتغيير المستأجر عن المحل إضافة إلى أن العقد انتهى سريانه في ١٠/٧/٢٠١٢م وبما أن المدعى أحضر بينته على تغييره ولقوله تعالى: {أيا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} ، فقد ثبت انتهاء عقد الإيجار بين المدعى والمدعى عليه في الورشة محل الدعوى والإذن بفتح الورشة وجردها محتوياتها والأمر بتكوين لجنة لذلك من المحكمة والشرطة والمحافظة لفتح الورشة وجردها محتوياتها ثم حفظ محتوياتها في بيت المال إن كانت ممكنة الحفظ أو بيعها وحفظ قيمتها في بيت المال والمدعى عليه الغائب على حجته إذا حضر ، الحكم في حق المدعى عليه غيابي ، تم رفعه لمحكمة الاستئناف لتدقيقه لتعذر تبليغ المدعى عليه ، صدق الحكم من دائرة الأحوال الشخصية الأولى بمحكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده أما بعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالخبر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة في الخبر المساعد برقم ٣٣١٩٩٦٢٤ وتاريخ ٢٠/٣/١٤٣٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٥٢٩٢٥٩ وتاريخ ٢٠/٣/١٤٣٣هـ ففي يوم السبت الموافق ١٤/٦/١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٦ : ٠٩

وفيهما حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...
 رصفته وكيلا عن ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم
 (...) بالوكالة رقم (٤٠٧٦٧) في ٢٦/١٢/٤٣٢ هـ الصادرة من كتابة
 عدل الخبر الثانية والمخول له فيها إقامة الدعاوى والمرافعة وإقامة
 البينة وقبول الحكم والاعتراض عليه والإقرار وطلب اليمين وقبولها
 وردها ولم يحضر المدعى عليه وقد كتب خطاب للمحافظة لتبليغه
 لكونه غير معلوم محل الإقامة وذلك بناء على المادة (١٨/ط)
 من نظام المرافعات الشرعية وذلك بالخطاب رقم ٣٣٦١٢١٨٤
 في ٣/٤/٤٣٣ هـ ووردنا خطاب رئيس قسم أمن المحكمة رقم
 ٢١/٧/٨١٧/م د في ١٣/٥/٤٣٣ هـ المتضمن أنه تم استخراج برنت
 للمذكور وهذا لم يفدنا في تبليغه شيئا ولم يقوموا بالواجب المناط
 بهم وستتم إعادة الكتابة إليهم لأجل تبليغه حسب التعليمات
 ورفعت الجلسة لذلك وفي جلسة أخرى حضر المدعى وكالة المثبته
 هويته ووكالته سابقا ولم يحضر المدعى عليه ... وقد كتب خطاب
 لتبليغه عن طريق المحافظة برقم ٣٣١١١٢٧٠٠ في ٢٢/٦/٤٣٣ هـ
 ولم تردنا أي إفادة عن تبليغه من عدمه فبناء على المادة (٥٥) من
 نظام المرافعات الشرعية فقد قررت سماع الدعوى غيابيا فادعى
 المدعى قائلا في دعواه إن موكلي قد أجر على المدعى عليه
 الغائب عن مجلس الحكم ... ورشة في صناعية ... لمدة سنتين من
 ١٠/٧/٢٠١٠م وقد أغلق هذه الورشة منذ سبعة أشهر ولم يدفع لنا
 الأقساط الأخيرة وترتب في ذمته مبلغ تسعين ألف ريال لقاء الأجرة
 وحيث ماطل في دفع الأجرة فأطلب إلزامه بإخلاء الورشة وتسليمها
 لموكلي والحكم عليه بذلك هكذا ادعى وحيث إن المدعى عليه

لم يحضر ولم تردنا أي إفادة لتبلغه من عدمه فقد قررت رفع الجلسة لتبليغه وفي جلسة أخرى حضر المدعى وكالة المثبته هويته ووكالته سابقا ولم يحضر المدعى عليه وقد كتب خطاب لتبليغه عن طريق المحافظة برقم ٣٣١٤٢٠٥٣٨ في ٣٠/٧/١٤٣٣هـ ولم يردنا ما يفيد عن تبليغه من عدمه فبناء على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت الاستمرار في نظر الدعوى غيابيا فسألت المدعى وكالة عن بينته على دعواه فأبرز صورة عقد الإيجار بين موكله وبين المدعى عليه الغائب لمستودع في صناعية ... والمحضر على أوراق مكتب للعقار والمتضمن تأجير المدعى للمدعى عليه المستودع المذكور لمدة سنتين من ٢٠١٠/٧/١٠ حتى ٢٠١٢/٧/١٠ بأجرة سنوية قدرها تسعون ألف ريال وقد تضمن البند الثامن من العقد أنه في حالة غياب المستأجر عن سداد الإيجار أكثر من شهر ولم يعرف السبب فإن المالك يخبر السلطات المحلية بطلب إخلاء محله ويسلم الأثاث للحكومة وللمؤجر الحق في تحصيل الإيجار من قيمة الأثاث كما أبرز أصل صك تملك موكله للموقع وذلك بالصك رقم ٣١٢ في ٥/٥/١٤٠٩هـ الصادر من كتابة عدل الخبر والمذيل عليه بتملك للأرض المذكورة في ٢٣/١/١٤٢٠هـ هكذا أبرز فجرى الاطلاع على العقد والصك ووجدا مطابقين لما ادعى به بعاليه فطلبت منه بينة على تغييب المدعى عليه وأن الورشة مقفلة من قبل عدة أشهر فاستعد بذلك ورفعت الجلسة لذلك وفي جلسة أخرى حضر المدعى أصالة ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... ولم يحضر المدعى عليه وقد كتب خطاب لتبليغه عن طريق أمن المحكمة بالخطاب رقم ٣٣/١٧٣٣٢٠٧ في ١٩/٩/١٤٣٣هـ ولم يردنا

ما يفيد تبلفه من عدمه فجرى سؤال المدعى هل أحضر بينته على دعواه فقال نعم أحضرت شاهدين وأطلب سماع ما لديهما هذا وقد حضر في هذه الجلسة كل من (...) و (...) ولدى استشهادهما شهد كل واحد منهما بمفرده قائلًا أشهد أن المدعى قد أجر على المدعى عليه الغائب ... ورشة وهذه الورشة مغلقة منذ قرابة السنة والله على ما أقول شهيد هكذا شهدا وتم تعديلهما من قبل (...) و (...) وقد جرى الاطلاع على كامل أوراق المعاملة وعلى صك الملكية وعقد الإيجار المشار إليهما سابقا فبناء على ما تقدم وبعد سماع دعوى المدعى وبياناته على دعواه وبما أنه اختل أحد بنود العقد وهو البند الثامن الخاص بتغيب المستأجر عن المحل إضافة إلى أن العقد انتهى سريانه في ١٠/٧/٢٠١٢م وبما أن المدعى أحضر بينته على تغيبه ولقوله تعالى: {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} ولكل ما سبق فقد حكمت بفسخ عقد الإجارة بين المدعى ... والمدعى عليه ... لانتهاء العقد بينهما وأذنت بفتح الورشة وجرّد محتوياتها وأمرت بتكوين لجنة لذلك من المحكمة والشرطة والمحافظة لفتح الورشة وجرّد محتوياتها ثم حفظ محتوياتها في بيت المال إن كانت ممكنة الحفظ أو بيعها وحفظ قيمتها في بيت المال وهذا الإذن يكون ساريا بعد تصديقه من محكمة الاستئناف والحكم بحق المدعى عليه غيابي لكون لم يتبلغ في أي جلسة من الجلسات وقررت رفع هذه المعاملة لمحكمة الاستئناف مباشرة لتعذر تبليغه بالحكم وبعرضه على المدعى قنع به وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٦/١٠/٤٢٣١هـ

الحمد لله وحده أما بعد فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف في

المنطقة الشرقية بخطاب رئيسها رقم ٣٤٥٥٥١٣٦ في ٢٠/٦/١٤٣٤هـ وبرفقه قرار دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٤١٨٤٢ في ١٤/٦/١٤٣٤هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي أولاً: جاء في الصك (ولم يحضر المدعى عليه وقد كتب خطاب للمحافظة..)) قبل تدوين اسم المدعى عليه ولا بد من بيان أسماء أطراف القضية قبل الشروع في إجراءات المرافعة. ثانياً: لم يقرر فضيلته في حكمه على الغائب أن الغائب على حجته ولا بد من ذلك ثالثاً: جاء في حيثيات الحكم أن عقد الإيجار انتهى لانتهاء مدته وحكم فضيلته بفسخ عقد الإيجار وهذا في غير محله لكون العقد المنتهي لا يفتقر إلى حكم بالفسخ والمتعين الحكم بفتح الورشة وحفظ ما للمدعى عليه فيها وتسليمها لملكها المؤجر رابعاً: لم يتم تصديق الصورة الضوئية المرفقة لوكالة المدعى بالمطابقة لأصلها ولا بد من ذلك حسب التعليمات خامساً تم تدوين عبارات في الصك محلها الضبط وليس الصك كالنص على افتتاح الجلسات والتاريخ والوقت والمتعين الاقتصار على تدوين ذلك في الضبط دون الصك وفقاً للتعميم رقم ٣٢/١٢/ت في ٢٩/٢/١٤٠٤هـ التصنيف الموضوعي المجلد الرابع ص ٧٣ لملاحظة ذلك مستقبلاً فعلى فضيلته ملاحظة ما أشير إليه وإلحاق ما يجد في الصك وضبطه وسجله ومن ثم إعادة المعاملة لإكمال لازمها والله الموفق) انتهى نص الحاجة منه عليه فأقول جواباً على ذلك أما الملحوظة الأولى فإن اسم المدعى عليه سقط سهواً في أول الصك علماً أنه تم ذكر اسمه في الصك قبل سماع الدعوى وسيتم تلافي ما ذكر مستقبلاً بإذن الله، وأما الملحوظة الثانية فقد سقطت

الإشارة إلى ذلك في الحكم سهوا لذلك فإنني أقرر بأن المدعى عليه الغائب على حجته متى ما حضر وأما الملحوظة الثالثة فقد وهمت في زيادة عبارة فسخ العقد وقررت تعديل الحكم ليكون كالتالي (فقد ثبت لدي انتهاء عقد الإيجار بين المدعي ... والمدعى عليه ... في الورشة محل الدعوى وأذنت بفتح الورشة وجرى محتوياتها وأمرت بتكوين لجنة لذلك من المحكمة والشرطة والمحافظة لفتح الورشة وجرى محتوياتها ثم حفظ محتوياتها في بيت المال إن كانت ممكنة الحفظ أو بيعها وحفظ قيمتها في بيت المال والمدعى عليه الغائب على حجته إذا حضر) وأما الملحوظة الرابعة فقد جرى استيفائها وأما الملحوظة الخامسة فسيتم تلافيها مستقبلا علما أنه لم يرد ذكر للتاريخ والساعة إلا في الجلسة الأولى فقط وهي بمثابة الدباجة للصك فإذا كان النظام قد نص فيه على ذكر تاريخ النطق بالحكم في الصك كما في المادة (١٦٤) من نظام المرافعات، وهي آخر جلسة فيقاس عليها تاريخ افتتاح أولى جلسة، ولا يعدو أن يكون الأمر اختلاف وجهات نظر في أمور تحسينية لا علاقة لها بالحكم من قريب ولا بعيد، وبذلك تم الجواب عن ملحوظات أصحاب الفضيلة وقررت إعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم بعد التعديل الأخير وبالله التوفيق حرر في ١٠/٧/١٤٣٤هـ وصلى الله وسلم على نبينا محمد.

الحمد لله وحده وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة بالمحكمة برقم ١٨٢١١٨٩/٣٤/ش١ وتاريخ ٢٦/٧/١٤٣٤هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة

الخبر المكلف برقم ٣٤/١٥٢٢١٧٤ وتاريخ ١٨/٧/١٤٣٤هـ المرفق
 بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بها الشيخ ... المسجل برقم
 ٣٣٤٣٠٤٢٠ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٣هـ الخاص بدعوى/... ضد/...
 في قضية مطالبة بمبلغ مالي. الملاحظ عليه بقرار الدائرة رقم
 ٣٤٢٤١٨٤٢ وتاريخ ١٤/٦/١٤٣٤هـ. وبالإطلاع على ما أجراه فضيلة
 القاضي جواباً على قرار الدائرة المشار إليه قررنا الموافقة على
 الحكم بعد الإجراء الأخير والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد
 وآله وصحبه وسلم . حرر في ١٠ / ١١ / ١٤٣٤هـ

كشاف الموضوعات

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١	وضع يد	مطالبة بكف يد المدعى عليه عن أرض مملوكة لقبيلة	٥
٢	استطراق	مطالبة المدعى عليه بفتح طريق؛ لإزالة ضرر عن المواشي في القرية من عبور طريق السيارات	١٣
٣	وديعة	مطالبة المدعى عليه وديعة، أخبر أنها سُرقَتْ منه في حرز، حالفاً أنه لم يفرض	٢١
٤	وديعة	مطالبة المدعى عليه وديعة، صادق عليها، مدافعا بالإعسار في عدم سداها	٣١
٥	إجارة	مطالبة المدعى عليه سداد أجرة سيارة، مدافعا بسرقة السيارة آنذاك، وإفادة الموظف بأن مندوب المؤسسة سيتولى التبليغ	٣٩
٦	إجارة	مطالبة مدع (شركة) مدعى عليها (شركة) بإعادة أجرة السنة الأولى؛ لعدم التزامها بتجهيز رخص البلدية للمستودعات، ودافعت بأن المدعية استفادت من العقار	٥٤
٧	إجارة	مطالبة المدعى عليها (شركة) بإخلاء مبنى مؤجرا؛ لمخالفتها بندا في العقد، بتغيير النشاط المتفق عليه، ودافعت بسرمان العقد	٧٠

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٨	إجارة	مطالبة المدعى عليه - المستأجر من مالك سابق لدار قديمة، بموجب عقد أظهرته المدعية - بإخلاء الدار، ودفع الأجرة المتبقية، ودافع بأنه مالك للبيت، وهبته له زوجة والده منذ عشرين سنة	٧٨
٩	إجارة	مطالبة مدعى عليه - غائب عن مجلس الحكم ومستأجر لسيارة - عُمم عليها من قبل الشرطة، فقبض عليه وعلى السيارة - بأجرة أربعين وأحد عشر يوماً	٩٢
١٠	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء العقار، وفسخ العقد؛ لإخلاله ببعض شروطه، ودافع بعدم صحة ما ذُكر، إلا واحداً، لا يؤثر على المدعي	١٠٠
١١	إجارة	مطالبة المدعى عليهما، ما تبقى من أجرة ثلاثة قلايات، لم يحضر في المجلس إلا واحد منهما، ودافع عن نفسه بأن الغائب هو المسؤول عن سداد الديون	١١٢
١٢	إجارة	مطالبة المدعى عليه ما بقي من أجرة شقة، مع فاتورتي كهرباء وهاتف، دافع بأنه ليس عليه إلا ثلاثة وثمانين ريالاً فهو قد خرج آخر أربعة أشهر لإدخال المؤجر عمالة في السطح	١١٩
١٣	إجارة	مطالبة المدعى عليها (شركة) بإعادة إيجار السنة الأولى لـ(شاليهات)، مع قيمة الصيانة والتجهيزات وتوابعها، ودافعت بأنه أخل بنود في العقد.	١٢٥

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١٤	إجارة	مطالبة المدعى عليه - الغائب عن مجلس الحكم - ما بقي من أجرة عمارة : ببينة عقد إيجار ، وشاهدان - إحداها موصولة - ويمين	١٨٢
١٥	إجارة	مطالبة المدعى عليه بالأجرة الماضية - بين الحادث، وتقديم الدعوى - ، من قيمة السيارة المؤجرة تأجيرا منتهيا بالتملك	١٩٠
١٦	إجارة	مطالبة المدعى عليه بأجرة السنة الأخيرة ، مع فاتورة الكهرباء لشقتين ؛ ودافع بقيام المدعي بإضافة أدوار في العمارة فتعطلت المنفعة	٢٠٣
١٧	إجارة	مطالبة المدعى عليه بدفع ما تبقى من إيجار عمارة سكنية ، ودافع بالإعسار .	٢٠٨
١٨	إجارة	مطالبة المدعى عليه - الغائب عن مجلس الحكم - بأجرة بقاءه في ورشة المدعي بعد انتهاء العقد	٢١٤
١٩	إجارة	مطالبة المدعى عليه - المؤجر مزرعته - فسخ عقد الإيجار ؛ لشرط : الفسخ حين الرغبة . ودافع بإضافة الشرط فيما بعد	٢٢٢
٢٠	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإعادة مبلغ الإيجار مع تكاليف نقل الأثاث ، ودافع بأن المدعي تهرب من كتابة العقد ، وغير في الشقة دون إذن	٢٢٦
٢١	إجارة	مطالبة المدعى عليه بأجرة سكن زوجته في شقة والدها ، ودافع بأنها خرجت دون إذنه ، ولم يكتب عقدا .	٢٣٠

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٢٢	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإرجاع مبلغ عقْدٍ لم يُنجز ؛ إذ لم يسلم للمدعي المعارض المؤجرة ، ودافع بأن العقد يتضمن إقرارا بالاستلام	٢٣٤
٢٣	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء محلّ؛ لإضافته ملحوظات على العقْد ، ودافع بأن المدعي انتزع محلا من أصل محلين ، مبرما عقدا جديدا .	٢٤٢
٢٤	إجارة	مطالبة المدعى عليه بدفع أجرة موقع في محطة ، ودافع بأن مالك المحطة أوقف الدفع ؛ لخلاف مع المستأجر	٢٥٣
٢٥	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء الشقة؛ لمماطلته في السداد. دافع برفع الأجرة، وعدم الصيانة.	٢٦٢
٢٦	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء العقار؛ لانتهاؤ الإيجار. دافع بأنه موعود بالتجديد لخمس سنوات	٢٦٧
٢٧	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء الشقة؛ لانتهاؤ العقد . دافع بوجود شرط بأن لا زيادة في الأجرة في حال التجديد	٢٧٣
٢٨	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء الفندق، ودفع أتعاب المحامي ، والتعويض عن أي ضرر في العين المؤجرة. دافع بانعدام صفة المدعية في العقد	٢٧٧
٢٩	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإعادة العين المؤجرة ؛ حيث إن العقد مع المالك السابق خمس سنين . دافع بأنه اشترى الاستراحة ، ولا شأن له بالمستأجر .	٣١٠

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٣٠	إجارة	طالب المدعي بفتح عقار - من ضمن وقف - مؤجر لمؤسسة أغلقته، وإخلائه عن طريق الجهات المختصة، واحتفاظ بيت المال بموجوداته	٣١٦
٣١	إجارة	مطالبة المدعى عليه بدفع ما تبقى من أجرة الدكاكين . دافع بأنها مؤجرة لتكون صيدلية فردَّ الطلب من الشؤون الصحية	٣٢٣
٣٢	إجارة	طالب المدعي بإخلاء الشقة التي أجرها لمدة ثلاث سنين فانقطعت أخبار المستأجر مما سبب ضررا عليه .	٣٣٠
٣٣	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإخلاء المنزل، ودفع الأجرة المتأخرة، ودافع بأن البيت آل إليه بعد أن سلم ثمن التقبيل للمؤجر	٣٤٠
٣٤	إجارة	مطالبة المدعى عليه بإعادة السيارة المؤجرة، ودفع أجرتها حتى إقامة الدعوى، ودافع ببيع السيارة على شخص لا يعرفه	٣٥٤
٣٥	إجارة	مطالبة المدعى عليه -الغائب عن مجلس الحكم- بدفع أجرة دور في منزل لثماني سنوات مع قيمة الكهرباء وإعلان الجريدة : إذ غادر العقار دون تسليم المفتاح	٣٦٣
٣٦	إجارة	مطالبة المدعى عليه إعادة الجزء المتبقي من مبلغ إيجار عمارة لم يُتَّفَع بها: لمخالفة بناء في الدور العلوي. دافع بإنكار المخالفة، وباللتزيم من المدعى، وأن الإرجاع السابق كان تحت التهديد	٣٧٥

الصفحة	الموضوع	التصنيف	م
٣٨٤	مطالبة المدعى عليه - الغائب عن مجلس الحكم - بإخلاء العقار؛ فالعقد انتهى، ولم يجدد	إجارة	٣٧
٣٩٠	مطالبة المدعى عليه بإخلاء المحلات التجارية وتسليمها؛ لتخلفه عن السداد، ودافع بخسائره في تجهيز المحلات، وبتعهده بالسداد	إجارة	٣٨
٣٩٧	مطالبة المدعى عليه - الغائب عن مجلس الحكم - بإخلاء المستودع وتسليمه؛ إذ العقد منته، وهو متغيب عن سداد الإيجار.	إجارة	٣٩