المملكة العربية السعودية
وزارة العدل
مركز البحوث

مجموعة الأحكام القضائية

(الميزان)

المجلد الثاني

ⓒ 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
٣٠مج.
ردمك: ٣-٣٣-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)
99660-606-35-X (ج٢)

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

رقم الإيداع: ١٤٣٦/٢٧٢١
ردمك: ٣-٣٣-٦٠٦-٩٩٦٠ (مجموعة)
99660-606-35-X (ج٢)

بَيع

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧٧٨٠٥ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/٢٤هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٣٩٩٠٢٩
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٢٥٤٦٥ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢٤هـ

المَوضوعات

بيع أرض - مطالبة بإعادة ثمن مبيع - بيع ما لا يملك - المدعى عليهما متضامنين - مباشرة العقد والتفاوض موجبة للضمان - صحة ضمان عهدة المبيع - إلزام المدعى عليهما بتسليم ثمن المبيع.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

جاء في الروض المربع ٥/١٠٣: (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن الثمن إذا استحق المبيع) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي أصالة ووكالة ضد المدعى عليهما الغائبين بأنه اشترى من المدعى عليهما سبع وعشرين قطعة أرض على طريق ... تقع في حي المخطط ... وإجمالي مساحة كل قطعة خمسمائة متر مربع كما أن موكله قد اشترى قطعتين في نفس المخطط وقد غره وغر موكله المدعى عليهما وقت الشراء وقالا إن المخطط معتمد من الأمانة بموجب صك عام وسوف يتم الإفراغ بعد خمسة عشر يوماً من تاريخ الشراء ثم اتضح أن المخطط كاملا ملك للدولة وبما أن المدعى عليهما متضامنين قد استلما منه أربعة وتسعين ألفاً وخمسمائة ريال ومن موكله خمسة عشر ألف ريال يطلب إلزامهما بإعادة المبلغين هكذا ادعى ، لم يحضر المدعى عليهما

رغم تبلغهما بالموعد فتم سماع الدعوى غيابياً - في جلسة تالية حضر المدعي والمدعى عليه وكالة وأجاب بأن موكليه حضرا كشاهدين والعقد كان بين المدعي وبين شخص ، ذكر اسمه ، ويطلب إدخاله في الدعوى ، أحضر المدعي بينة وهما شاهدان شهدا طبق دعواه ، أجاب المدعى عليه عن الشهادة بأنها متعارضة فيما بينها في ذكر عدد القطع كما أن الشاهدين خلاف الذين أحضرهما المدعي للشهادة في الحكم المنقوض ، أجاب المدعي بأن المبايعة حصلت من سبع سنوات والمهم هو أنهما استلما المبلغ بغض النظر عن عدد القطع وأن الشاهدين المذكوران في صك الحكم المنقوض كانا في الموقع، ولم يكونا معه في السيارة ، وبما أن المدعي أصالة ووكالة أحضر بينة تشهد طبق دعواه ، وهاتان الشهادتان تدل على أن المدعى عليهما تفاوضا مع المدعي أصالة وموكله، وقد صرح أحدهما بأنه ضامن لمال المدعين حال وجود مشكلة على العقارات محل البيع، وهذا يدل على أنهما متضامنان في هذا العمل ومسؤولان عنه فإستلام أحدهما كإستلامهما معا ، وضمان الدرك المعروف بضمان العهدة بأن يضمن ثمن المبيع إن ظهر مستحقا كما هو مقرر فقها ، قال في الروض المربع ٥/١٠٣: (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن الثمن إذا استحق المبيع) ، كما أنهما قد باشرا العقد والتفاوض وهذا موجب لضمانهما بإعادة ما استلماه، يضاف لذلك خلوّ العقد من كتابة قيمة المبيع في تسعة وعشرين عقدا يدلّ تبييتهم للكذب والمراوغة، ويضاف أيضا أن شهادة المدعى عليهما لكل من طلب منهما الشهادة في الموقع أمر يدعو للتهمة ويقوي دعوى المدعي أصالة ووكالة تجاههما -

لما تقدم صدر الحكم بإلزام المدعى عليهما متضامنين أن يسلّما للمدعي أصالة: مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألفاً وخمسمائة ريال، ويسلّما لموكله: مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال - قنع المدعي أصالة ووكالة بالحكم، أما المدعى عليه وكالة فاعترض بلائحة - صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الحُكم، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده، وبعد: فلدي أنا (....) القاضي بالمحكمة العامة بجدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم: ٣٢٣٩٩٠٢٩ وتاريخ: ١٤٣٢/٠٩/٠٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم: ٣٢٩٦٦٣٨٥ وتاريخ: ١٤٣٢/٠٨/٠١هـ والمنقوضة من محكمة الاستئناف بالقرار رقم: ٤/١٧ن في: ١٤٣٢/٧/١٩هـ وبعد عدة جلسات ففي يوم الثلاثاء الموافق: ١٤٣٣/١٠/١٧هـ حضر: .... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....بالاصالة عن نفسه وبالوكالة عن ....بموجب الوكالة الصادر من كتابة عدل الثانية بغرب مكة المكرمة برقم ٣٣٧٣٤٣٩ في ١٤٣٣/٢/٩هـ ولم يحضر المدعى عليهما ولا من ينوب عنهما مع تبلغ وكيلهما لشخصه كما هو مدون في ضبط الجلسة السابقة ونظرا لكون الدعوى غير محررة تحريرا واضحا قررت إعادة سماع الدعوى فادعى المدعي قائلا: انني قد اشتريت من المدعى عليهما سبع وعشرين قطعة ارض على طريق ..... وهي كما يلي قطعة رقم ٣٨١ و٣٨٢ و٣٨٣ و٣٨٤ و٣٨٥ و٣٨٦ و٣٨٧ و٣٨٩ و٣٩٠

و٣٩١ و٣٩٢ ٣٩٣ و٣٦٨ و٣٦٩ و٣٧٠ و٣٧١ و ٣٧٢ و٣٧٣ و٣٧٤ و٣٧٥ و٣٧٦ و٣٧٧ و٣٧٨ و٣٧٩ و٣٦٧ و٣٦٦ وكل واحدة من هذه القطع تقع في حي ....واجمالي مساحة كل قطعة خمسمائة متر مربع كما ان موكلي قد اشترى قطعة رقم ٣٩٣ و٣٩٤ الواقعة في طريق....بحي ....مساحة الأولى منهما خمسمائة متر مربع ومساحة الثانية سبعمائة متر مربع بقيمة سبعة الاف وخمسمائة ريال لكل قطعة قد غرني وغر موكلي المدعى عليهما وقت الشراء وقالا ان المخطط معتمد من الامانة بموجب صك عام وسوف يتم الافراغ بعد خمسة عشر يوما من تاريخ الشراء ثم اتضح لنا ان المخطط كاملا بما فيه العقارات المشار اليها اعلاه ملك للدولة وبما ان المدعى عليهما متضامنين قد استلما مني اربعة وتسعين الفاً وخمسمائة ريال ومن موكلي خمسة عشر الف ريال فاني اطلب الزامهما باعادة اربعة وتسعين الف وخمسمائة ريال لي وخمسة عشر الف ريال لموكلي هكذا ادعى وبسؤاله عن حدود واطوال كل قطعة اجاب قائلا انني لا اعرف حدودها ولا اطوالها وبسؤال المدعي عن بينته اجاب قائلا اطلب مهلة لاحضارها هكذا اجاب وفي يوم الثلاثاء الموافق: ١٤٣٤/٠٣/١٧هـ حضر المدعي ....المثبت حضوره في جلسة سابقة وحضر لحضوره ....سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....الوكيل ....بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة بلجرشي رقم ٣٧ في ١٤٣٠/٦/٢٢هـ والمخول له فيها حق الانكار والتحكيم وطلب اليمين والوكيل عن ....بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الهيئة العامة للاستثمار رقم ٢٧ في ١٤٢٩/١١/٢٤هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وطلب

اليمين والصلح وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا ان موكلي حضرا كشاهدين والعقد كان بين المدعي وبين .... اطلب ادخاله في الدعوى هكذا أجاب وبسؤال المدعي عن بينته أحضر للشهادة وادائها كلا من .... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....من مواليد عام ١٤٠٩هـ ويعمل في التجارة والمدعي زوج لأخته والمدعي الآخر ليس له قرابة به حسب افادته وبسؤاله عما لديه شهد قائلا: (أشهد لله أنني كنت حاضرا في مخطط مقابل محطة....وكان معنا ....و....و....ومعنا آخرون وكان ....و....يتفاوضون مع ....و.... على ٢٧ قطعة أرض في المخطط الذهبي ثم قال ....ل.... وا.... هذه الأراضي موثقة وليس فيها مشكلة وهي باسم ...، وسلّم لي يا ....الآن كامل مبلغ القطع وقدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال وأنت يا ....سلم لي مبلغ القطعتين وأنا (قِبِيلكُم) وبعدها يكون الإفراغ، وبعدها رأيت ....يسلم لأحد المدعى عليها إما ....وإما ....مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف ريال كما رأيت ....يسلم لأحد المدعى عليهما مبلغا قدره: خمسة عشر ألف)، هكذا شهد. وبسؤاله عن المبالغ أجاب قائلا: إنني كنت راكبا مع المدعين في السيارة لما كانا قادمين للموقع وبصحبتنا .... فقط أربعة أشخاص وقمت بعدِّ المبلغ عشر مرات، هكذا أجاب. وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: أطلب مهلة للإجابة عنها، هكذا أجاب. كما احضر للشهادة ..... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....من مواليد عام ١٤٠٧هـ ويعمل عسكري والمدعي زوج لأخته والمدعي الآخر ليس له قرابة به حسب افادته وبسؤاله عما لديه شهد قائلا: (أشهد لله

أنني كنت مع ....قبل سبع سنوات تقريبا في سيارته فتوقف عن البنك ....في ... ونزلت معه للبنك وطلب من موظف البنك أن يسحب من حسابه مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال فاستلمها من موظف البنك وبعدها ركبنا في السيارة وكان ركاب السيارة هم ....و.... وانا و....وأنا أشك هل يوجد شخص خامس أو لا لأن الواقعة قديمة ولا اعلم هل قام أحد بعدها في السيارة او لا بعد ذلك توجهنا لمخطط مقابل محطة ....وقابلنا في خيمة منصوبة في الموقع شخصين عمّد أحدهما اسمه .... و.... أو .... وكان الموقع مكتض بالزبائن بعد ذلك تفاوض .... مع أحد العمد وطرح المخطط على الأرض واختار ..... قطعا لا أعرفها ثم سلم له مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال ثم اشترى ....قطعة واحدة ورأيته يسلم لأحد العمد مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال ثم قال أحد العمد إن هذه الأراضي لها مستقبل وهي لأمير وناجحة وإذا ما نجح المخطط فعلى مسؤليتي)، هكذا شهد. وبسؤاله عن القطع التي اشتراها ....أجاب قائلا: لا أعلم عددها، هكذا أجاب. وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: أطلب مهلة للإجابة عنها، هكذا أجاب. ثم جرى تزكية الشهود من قبل .... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....و.... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ....فشهد كل واحد منهما قائلا اشهد لله بعدالة وثقة الشاهدين المذكورين اعلاه هكذا شهدا وبسؤال المدعي عن زيادة بينه أجاب قائلا اكتفي بما قدمت هكذا اجاب. وفي يوم الأحد الموافق: ١٤٣٤/٠٧/٢٣هـ حضر المدعي أصالة ووكالة: .... والمدعى عليه وكالة: ....، المثبت حضورهما في جلسة

سابقة، ثم قرر المدعى عليه قائلا: أن موكلي لم يستلما من المدعي أصالة ووكالة أي مبلغ مالي ، وصحيح أن العقارات محل النزاع عليها مشكلة ولم يتم إفراغها ، وموكلي أيضا ذهبت أموالهما في هذه الأراضي، هكذا قرر. وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلا: أطلب مهلة ثانية ، هكذا أجاب. وفي يوم الإثنين الموافق: ١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ حضر المدعي أصالة ووكالة: ....والمدعى عليه وكالة: ....، المثبت حضورهما في جلسة سابقة، ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلا: إن شهادة الشاهد الاول ... سقطت من شهادته كلمة: وخمسمائة فتكون بعد التصحيح (بعدها رأيت ....يسلم لأحد المدعى عليها إما ....وإما ....مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال منه وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلا: إن المدعي أصالة ووكالة قد أحضر شاهدين غير الشاهدين الحاضرين في صك الحكم المنقوض، ومما يدل على أن الشهود في صك الحكم المنقوض لم يكونوا حاضرين مع المدعي عند تسليم المبلغ ما جاء في شهادة الشاهد الثاني: ....ونص الحاجة منها: (وكان ركاب السيارة هم ....و.... وأنا و.... وأنا اشك هل يوجد شخص خامس أو لا)، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلا: الشاهدان المذكوران في صك الحكم المنقوض كانا في الموقع، ولم يكونا معي في السيارة، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلا: الشاهد الأول (....) لما سُئل عن عدد القطع التي اشتراها المدعي أصالة أجاب بأنها (٢٧) قطعة أرض وأن المدعي أصالة ووكيلة يتفاوضون على هذا العدد مع موكليّ، وشهد بأن ....

موكل المدعي أصالة . قام بتسليم قيمة قطعتين لأحد .....، والشاهد الثاني (....) أجاب بأن .... تفاوض مع أحد ..... وبسؤاله عن عدد القطع أجاب لا أعلم عددها وأن ...اشترى قطعة واحدة، وبذلك يتبيّن تعارض شهادة الشهود ويجعلها غير موصلة، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلا: الواقعة محل النزاع كانت قبل سبع سنوات، والمهم أنّ المبلغ المدعى به وصل للمدعى عليهما بغض النَّظر عن عدد القطع، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلا: تعارضت دعوى المدعي أصالة ووكالة مع شهادة الشهود عند بداية الدعوى في الصك المنقوض، فقد أقام المدعي الدعوى ضد موكليّ مدعياً أنهما باعا له ثلاثين قطعة أرض على طريق الساحل، وقدم المدعي إثباتاً لدعواه سبعة وعشرون ورقة مبايعة لسبعة وعشرون قطعة، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلا: الإثباتات كانت مفقودة عندي وقد وجدتها بعد إقامة الدعوى السابقة، هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلا: في الصك المنقوض ذكر المدعي أصالة ووكالة أن له في ذمة موكليّ مبلغ قدره: مائة وثلاثة عشر ألف ريال، وفي هذه الدعوى يقرر أنه له بذمة موكلي مبلغا قدره: مائة وتسعة آلاف وخمسمائة ريال، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلا: كنت أدعي أنها ثمان وعشرين قطعة تخصني وثنتان لموكلي، واتضح لي أنها سبع وعشرين قطعة تخصني وثنتان لموكلي، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلا: أكتفي بما قدمت، هكذا أجاب.

عند ذلك سلّم مذكرة مكونة من أربع ورقات جرى اطلاعنا عليها وضمها لأوراق المعاملة علما بأن مضمونها مرصود أعلاه. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن قيام موكليه بكتابة العقد أجاب قائلا: إن موكلي لم يكتبا العقد بأيديهما، هكذا أجاب. وبسؤاله عن سبب قيام موكليه بالشاهد ومصلحتهما من ذلك أجاب قائلا: ليس لهم مصلحة، ولكن إحسانا للناس، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن علاقة موكليه بالمدعي أصالة ووكالة أجاب قائلا: ليس بينهما علاقة إطلاقا وليس بينهما صداقة، هكذا أجاب. وبسؤاله هل شهد موكليه مع أحد غير المدعي أصالة وموكله أجاب قائلا: يشهدون لكل من يطلبهم في الموقع، هكذا أجاب. وبسؤال المدعي أصالة ووكالة عن العقود أبرز عقودا عدها ٢٩ عقدا للقطع رقم: (٣٨١. ٣٨٢. ٣٨٣. ٣٨٤. ٣٨٥. ٣٨٦. ٣٨٧. ٣٨٨. ٣٨٩. ٣٩٠. ٣٩١. ٣٩٢. ٣٩٣. ٣٦٦. ٣٦٧. ٣٦٨. ٣٦٩. ٣٧٠. ٣٧١. ٣٧٢. ٣٧٣. ٣٧٤. ٣٧٥. ٣٧٦. ٣٧٧. ٣٧٨. ٣٧٩. ٩٩٣. ٩٩٤) وجرى اطلاعنا عليها كاملة ونص الحاجة منها: (عقد بيع، الطرف الأول: صاحب السمو الملكي .... حامل حفيظة رقم: .... التاريخ: ١٤١٧/١٢/١٨هـ عنوانه الرياض، لقد باع لطرف الأول للطرف الثاني العقار قطعة رقم: ٣٨١ والواقع في شارع طريق .... والمساحة الإجمالية ٥٠٠ م وذلك بقيمة إجمالية مقدارها: سدد نقدا كاملة. ثانيا: قبل المشتري العقار المذكور أعلاه وبنفس المواصفات المذكورة ودفع من أصل القيمة مبلغا قدره: سدد نقدا. (لا يوجد بند ثالثا) رابعا: يعتبر هذا العقد مبايعة شرعية حتى يتم تسجيله طرف كاتب عدل حسب المتبع وهو ملزم لكلا الطرفين. خامساً:

قرأ العقد كلا الطرفين ووافقا على كل ما جاء به وهما بكامل قواهما المعتبرة شرعا ووقعا عليه بمحض إرادتهما واختيارهما. سادسا: سلم لكل من الطرفين نسخة من هذا العقد بواسطة الطرف الثالث. سابعا: إذا لم يقم الطرف الثاني بدفع باقي القيمة في الموعد فإن للطرف الأول الحق في التصرف في المباع. ثامنا: تمت المبايعة بتاريخ (بدون أرقام). تاسعا: تم الاتفاق بينهما بالتراضي وتم التوقيع بينهما على ما ذكر أعلاه بشهادة الشهود. الطرف الأول البائع توقيع الطرف الثاني المشتري بدون توقيع شاهد ....توقيع .... توقيع). ا. هـ وجميع العقود البالغ عددها تسعة وعشرون عقدا بنفس الصيغة المذكورة أعلاه، عدا عقد القطعة رقم: ٩٩٣ والقطعة رقم: ٩٩٤ فإن اسم المشتري فيهما هو: ....، وباقي العقد هو نص ما هو مدون أعلاه. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: ٢٧ عقدا لا يشير أنها للمدعي أصالة، وقد كتب موكلي اسمائهما في الشهادة على العقد ولم يحررا مضمون العقد، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعية أصالة ووكالة أجاب قائلا: إن المدعى عليه ....قال لي إذا أردت بيعها غدا فلا تكتب اسمك عليها، وقد كان دور .... الدلال ويتفاوض مع الناس ويتفق معهم ثم يأخذنا لناحية أخرى موجود بها ....استلام المبالغ ووضعها في الشنطة السوداء، هكذا أجاب. ونظرا لوصول القضية لهذا الحد فقد قررت قفل باب المرافعة والبت في القضيّة. فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه وكالة أنكر دعوى المدعي أصالة ووكالة، وأقام المدعي أصالة ووكالة بيّنة تؤيد دعواه، وهي: شهادة الشاهد .... والمتضمنة: أن المدعى عليهما أصالة تفاوضا مع المدعي أصالة ....

وموكله ....على عدد ٢٧ قطعة أرض في المخطط الذهبي، وأن المدعى عليه أصالة .... قرر للمدعي أصالة وموكله أن الأراضي موثوقة وليس فيها مشكلة وأنه قال: (أنا قبيلكم)، ثم سلم المدعي أصالة ....مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال لأحد المدعى عليهما، وسلم موكله ...مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال لأحد المدعى عليهما ولم يحدده. ا.هـ كما قدم المدعي أصالة ووكالة بينة أخرى تؤيد دعواه وهي شهادة الشاهد .... والمتضمنة: أنه كان بصحبة المدعي أصالة ووكالة في الموقع ووجدوا المدعى عليهما وتفاوض ..... مع أحد المدعى عليهما على قطع من المخطط ثم سلّم له مبلغا قدره: أربع وتسعون ألف وخمسمائة ريال، كما سلّم موكله مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال لأحد المدعى عليهما، وقرر بعد استلامه للمبلغ قائلا: إذا ما نجح المخطط فعلى مسؤوليتي. ا. هـ وهاتان الشهادتان تدل على أن المدعى عليهما تفاوضا مع المدعي أصالة وموكله، وقد صرح أحدهما بأنه ضامن لمال المدعين حال وجود مشكلة على العقارات محل البيع، وهذا يدل على أنهما متضامنين في هذا العمل ومسؤولان عنه فاستلام أحدهما كاستلامهما معا، وضمان الدرك المعروف بضمان العهدة بأن يضمن ثمن المبيع إن ظهر مستحقا مما هو مقرر فقها، قال في الروض المربع ٥/١٠٣: (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن الثمن إذا استحق المبيع)، كما أنهما قد باشرا العقد والتفاوض وهذا موجب لضمانهما بإعادة ما استلماه، ينضاف لذلك خلوّ العقد من كتابة قيمة المبيع في تسع وعشرين عقدا يدلّ تبييتهم للكذب والمراوغة، ويضاف أيضا أن شهادة المدعى عليهما لكل

من طلب منهما الشهادة في الموقع أمر يدعو للتهمة ويقوي دعوى المدعي أصالة ووكالة تجاههما ، لذلك كله فقد أمرتُ المدعى عليهما (.... و....) متضامنين أن يسلّما للمدعي أصالة: ....مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمس مئة ريال، ويسلّما لموكله: .... مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال، وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم قرر المدعي أصالة ووكالة قناعته بالحكم، أما المدعى عليه وكالة فقرر عدم القناعة واستعدّ بتقديم لائحة اعتراضيّة، فجرى تسليمه نسخة من الحكم وأفهمته بأن له الحق في تقديم اعتراضه خلال ثلاثون يوماً اعتباراً من هذا اليوم، وإذا انتهت المدّة المحددة ولم يقدم لائحته سقط حقّه في الاعتراض بطلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعيّة. وباللّه التوفيق، وصلى اللّه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ

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 ٣٤٢٧٧٨٠٥وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٤هـ المتضمن دعوى .... (أصالة ووكالة) ضد ....و.... والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٦٧٠٨٦ تاريخُه: ١٤٣٤/٣/٢١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٥٠٠٢١٢
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٧٧٧٠٦ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٤هـ

المَوضُوعات

بيع - مزرعة - فسخ العقد لوجود غبن في ثمنها - تقدير الثمن للمبيع عن طريق قسم الخبراء - الغبن الفاحش يثبت به الخيار ومرده العرف - الحكم بفسخ البيع ورد ثمن المبيع - التماس إعادة النظر - رفض موضوعاً.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قول ابن قدامة: «ولا تحديد للغبن في المنصوص عن أحمد وقيل بالثلث وهو قول مالك لقول النبي صلى الله عليه وسلم «والثلث كثير» أخرجه البخاري ومسلم قيل «بالسدس» وقيل «مالاً يتغابن الناس به في العادة لأن ما لا يرد الشرع به يرجع فيه إلى العرف» المغني (٦/٣٧،٣٦).

٢- قول شيخ الإسلام ابن تيمية: «فلا يجوز أن يباع المسترسل إلا بالسعر الذي يباع فيه غيره، ولا يجوز لاحد استرسل إليه إن يغبن في الربح غبنا يخرج عن العادة». الفتاوى (٢٩/٣٦٠).

٣- قول المرداوي: «فتلخص أن المسترسل هو الجاهل بالقيمة سواء كان بايعاً أو مشترياً». الإنصاف (٤/٣٩٧).

٤- قول البهوتي: «والمراد هنا الجاهل بالقيمة من بائع و مشتر ولا يحسن يماكس فله الخيار إذا غبن المذكور الذي يخرج عن العادة لأنه حصل لجهله بالمبيع فثبت له الخيار». كشاف القناع (٧/٤٣٥).

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من المدعى عليه مزرعة موصوفة في الدعوى بالثمن المذكور وسلمه جزء من الثمن ثم تبين له أن المزارع المجاورة لها أقل من ثمنها بكثير وأنه مغبون في هذه البيعة، ولذا طلب تقدير قيمة المزرعة وإعادة المبلغ الزائد الذي دفعه للمدعى عليه أو فسخ البيع ، أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى ودفع بأن المدعي عاين المزرعة ما لا يقل عن خمس مرات ثم أصر على شرائها كما أن غيره طلب شراء المزرعة فأخبره بأنه قد باعها على المدعي ولذلك فهو غير مستعد بفسخ البيع أو تعويض المدعي، قررت المحكمة تكليف قسم الخبراء بتقدير قيمة المزرعة وقت بيعها فأفادوا بأن الثمن الذي بيعت به المزرعة فيه غبن على المشتري، المدعي غبن في البيعة المذكورة غبناً تجاوز الثلث أكثر من ست مرات و بضعف قيمتها ثلاث مرات بما يعتبر غبناً فاحشاً ظاهراً ، قضت المحكمة بثبوت وجود غبن فاحش على المدعي من البيعة المذكورة و حكمت بفسخ البيع المذكور وبموجبه يلزم المدعي بإعادة المزرعة المذكورة للمدعى عليه وإعادة المدعى عليه المبلغ الذي استلمه للمدعي، قنع المدعي بالحكم وعارض عليه المدعى عليه ، قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم ، تقدم المدعى عليه بالتماس إعادة نظر إلى محكمة الاستئناف فقررت بالأكثرية رفض الالتماس لعدم انطباق التعليمات عليه .

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 ٣٢٥٠٠٢١٢ وتاريخ ١٤٣٢/١١/٠٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٣٨٨٠٩٢ وتاريخ ١٤٣٢/١١/٥هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٢/١١/٢٠هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠٩ وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) وأدعى على الحاضر معه في مجلس الحكم(....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بقوله: إنني اشتريت من المدعى عليه مزرعة واقعة في (....) مملوكة له بموجب صك شرعي وقد دلني عليها المدعو (....) قبل حوالي سنة ولكوني من المنطقة الشرقية فقد حضرت(....) و(....) وقفت عليها ثم حضرت في المرة الثانية واتفقت مع المدعى عليه على شرائها بمليون وخمسين ألف ريال وعملنا العقد ودفعت له مائتين وعشرة ألاف ريال ثم حضرت للمرة الثالثة للإفراغ ودفعت له سبعمائة وخمسة وستين ألف ريال وأفرغ لي الأرض وبقي له خمسة وسبعون ألف ريال ثم تبين لي بعد أن اشتريتها أن المزارع المجاورة لها أقل من ثمنها بكثير حيث وجدت على بعضها لوحات للبيع فسألت عنها فأفادوني بأنها بثلاثمائة ألف ريال و أربعمائة ألف ريال مع أنها محياه وبها نخيل قائم أكثر من المزرعة التي اشتريتها فذكرت ذلك للمدعى عليه فقال ما عليك منهم إن مزرعتك تساوي أكثر من ذلك ولكن تأكدت بعد ذلك فتبين بأنني مغبون في هذه البيعة بحوالي خمسمائة ألف ريال أو أكثر ولذا فأطلب تقدير المزرعة

من هيئة النظر بالمحكمة أو من قبل مكاتب عقارية وإعادة المبلغ الزائد الذي دفعته للمدعى عليه أو فسخ البيع علماً أنني اشتريتها بدون كهرباء وأنا الذي قمت بإدخال الكهرباء لها هكذا قرر دعواه وبعرض ذلك على المدعى عليه صادق على أنه باع المزرعة المذكورة على المدعي بالمبلغ المذكور إلا أنه قال أن المدعي حضر من المنطقة الشرقية ما لا يقل عن خمس مرات وفي كل مرة يقف على المزرعة ويشاهدها وفي كل مرة أقول له أذا أنت غير جازم على البيع فلا مانع لدي من إنهاء الاتفاق ولكنه أصر بعد ذلك على البيع مع أنني سبق أن عرضتها عليه بمليون وأربعمائة ألف ريال ثم نزلت القيمة إلى مليون وخمسين ثم نزلت القيمة إلى مليون وخمسين ودفع لي المبالغ متفرقة إلى أن تم الإفراغ وقد بقي لي عنده خمسة وسبعون ألف ريال لم يدفعها إلى الأن وأطلب إلزامه بدفعها وليس لدي استعداد بفسخ البيع أو تعويضه علماً أنه في إحدى المرات حضر وقد شاهد زبوناً أخر لشرائها وطلب مني الزبون الأخر بيعها فأفهمته بأنني قد بعتها على المدعي هكذا أجاب وبعرضه على المدعي صادق على انه حضر وشاهد المزرعة عدة مرات إلا أنه قال إنني أنا من المنطقة الشرقية ولا أعرف أقيام المزارع ولكنني مغبون في هذه البيعة غبناً كبيراً هكذا أجاب فجرى محاولة الإصلاح بينهما فلم نتمكن من ذلك وحيث الحال ما ذكر فقد قررت الكتابة لقسم الخبراء للوقوف على المزرعة والإفادة عن ذلك وعليه حصل التوقيع . وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٢/٢٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصاله كما حضر وكيل المدعى عليه (....)سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني رقم (....) الوكيل الشرعي عن (....) بموجب الوكالة الخاصة الصادرة من كاتب عدل المدينة الثانية برقم ٥١٦٣١ وتاريخ ١٤٣١/٨/٢١هـ جلد ٦٤٩٧ هذا وقد عادة المعاملة من قسم الخبراء الذي جاء فيه ما نصه : نفيدكم أنه بالوقوف على المزرعة و بتطبيق الصك رقم ٦/٣٢ وجد مطابقاً والمزرعة تحتوي على بئر ارتوازية وحوالي أربعين فسيلة من النخيل بعضها ميت وحوالي عشرة أحواض برسيم ميته وبها نزلتين كل نزلة غرفتين وحمام ومطبخ مسقوفه من الهنقر الحديد وبعض الجدران الغير مسقوفه وحضائر أغنام ويوجد بالمزرعة التيار الكهربائي وبالتجول والمشاهدة وسؤال أرباب الخبرة في تلك المنطقة تقدر قيمة المزرعة في الوقت الحالي بمبلغ وقدره أربعمائة الف ريال وعلى ذلك فإن بشراء المزرعة بمبلغ مليون وخمسون ألف ريال غبن على المشتري هذا ما ظهر لنا مساح المحكمة (....) ، (....). أهـ . وحيث إن قرار الخبراء قدرها بالوقت الحالي بأربعمائة ألف ريال في حين أن خطابنا الموجه لهم هو تقديرها وقت البيع في ذي القعدة ١٤٣١هـ ولذا فقد قررت إعادة المعاملة لقسم الخبراء لتقديرها وقت البيع. ثم طلب الطرفان مهلة إلى الغد للجلوس والإفادة وعليه حصل التوقيع. وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٠٥/٠٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٩ : ١٠ وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه مع تبلغه بموعد الجلسة لذا جرى إثباته. وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠١/٠٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصالة كما حضر المدعو(....) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (....) الوكيل الشرعي عن (....) بموجب الوكالة الصادرة من المدينة برقم ٣٣٤٥٣٣٠٦ في ١٤٣٣/١٢/٢٠هـ

والمخول فيها بالمرافعة والمدافعة والاقرار والانكار وطلب اليمين ورده واحضار الشهود والاستلام والتسليم ...الخ وقد جرى أعادة عرض الدعوى على المدعى عليه وكالة الجديد وقال أن موكلي يطلب صرف النظر عن دعوى المدعي حيث ان بينهما عقد تم التوقيع عليه بالتراضي كما ان موكلي ينفي حصول الغبن على المدعي وبناء على ذلك يطالبه موكلي بالمتبقي من المبلغ وقدره خمسة وسبعون الف ريال هكذا أجاب وبعرضه على المدعي قال: إنني أنا (....) من أهل المنطقة الشرقية وكان لي وكيل يدعى(....) و (....) هو الذي اوقفني على مزرعة (....) و(....) صاحب مكتب عقاري وهو الذي دلني عليها ولكنني أنا الذي وقعت عقد المبايعة وأنا الذي قبلت الإفراغ لدي كاتب العدل وكنت أتوقع أن هذه هي القيمة الحقيقية للمزرعة ولكن تبين أن بها فارق كبير ولو كانت الزيادة خمسين ألف أو سبعين ألف لقبلت بها ولكنها اكثر من ذلك بكثير وأنا الذي قمت بإدخال الكهرباء لها حيث اشتريتها بدون كهرباء كما أن قسم الخبراء وقفوا عليها وقدروها بأربعمائة ألف ريال ولا زلت على دعواي سابقاً هكذا أجاب هذا وقد سبق أن أعدنا المعاملة لقسم الخبراء لتقدير قيمة المزرعة وقت البيع في ذو القعدة لعام ١٤٣١هـ وليس في الوقت الحاضر فعادت المعاملة من قسم الخبراء مرة اخرى بشرحهم رقم ٣٢/١٣٨٨٠٩٢ في ١٤٣٣/٣/٢٨هـ والذي جاء فيه أنه بسؤال أرباب الخبرة في المنطقة عن قيمة العقار أعلاه عام ١٤٣١هـ أفادوا بأن قيمتها في ذلك التاريخ حوالي ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ، القائم بعمل رئيس الخبراء (....) اهـ. وبسؤال المدعى عليه وكاله عما ذكره المدعي بأنه

أشتري المزرعة بدون كهرباء فقال: أنا لا أدري وأطلب إمهالي لسؤال موكلي ثم قال أطلب تمكيني من الاتصال به حالياً؟ فتم تمكينه من الاتصال به وبعد الاتصال قرر بأن موكله باع المزرعة على المدعي وبها كهرباء هكذا قرر وبعرضه على المدعي قال: إنه لم يكن بالمزرعة عدادات وطبلون خاص بها وإنما كان بها سلك ممدود من الجار فقط وأنا الذي تقدمت لشركة الكهرباء وأدخلت للمزرعة العدادات والطبلون الخاص بها وهو مسجل باسمي أنا شخصياً هكذا قرر . وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال: إن موكلي ذكر لي أنه سبق أن تقدم لشركة الكهرباء وتم توصيل الكيبل إلى المزرعة وأثناء ذلك تمت المبايعة فتم تركيب العداد والطبلون باسم المدعي وموكلي هو الذي دفع رسوم التوصيل والعداد والطبلون هكذا قرر وبعرضه على المدعي قال: غير صحيح فأنا الذي راجعت شركة الكهرباء وأنا الذي تقدمت بالطلب وأنا الذي دفعت رسوم دخولية الكهرباء مبلغاً وقدره سبعة الأف وعليها زيادة كسور لا أذكرها وأدخلت عداد بمائة أمبير وعداداً أخر بستين أمبير أو خمسين وجميعها باسمي هكذا أجاب . وبعرضه على المدعي قال غير صحيح وحيث الحال ما ذكر فقد قررت الكتابة لشركة الكهرباء للإفادة عن ذلك ثم طلب المدعى عليه وكالة الاتصال على موكله فأتصل به أثناء الجلسة وقرر موكله بأن المدعي هو الذي دفع رسوم دخولية الكهرباء والخلاصة أن المزرعة سبق تقديم الكهرباء لها من قبل موكلي وباعها قبل دخول الكهرباء والمدعي هو الذي واصل إدخال الكهرباء ثم قال : أطلب إمهالي إلى الجلسة القادمة لمناقشة ذلك تفصيلياً مع موكلي

ولكنني أؤكد على أن البيع صحيح ولا يوجد غبن وأطلب صرف النظر عن دعوى المدعي ورفعت الجلسة وباللّه التوفيق . وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٢/٦هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان وصادق المدعى عليه وكالة بأن المدعي هو الذي دفع رسوم الكهرباء وتم إدخال الكهرباء بعد دفع الرسوم هكذا قرر ، هذا وقد قدم المدعى عليه وكالة مذكره مطوله وتم إرفاقها بالمعاملة وقرر بأن خلاصتها بان البيع صحيح ولا يوجد غبن على المدعي حسب وضع وصرف موكلي عليها وأستلام المدعي لها ونطلب صرف النظر عن دعواه ودفع المتبقي عليه هكذا قرر وبعرضه على المدعي قرر بانه ليس لديه جديد وأن قسم الخبراء سبق وأن وقفوا على الموقع مرتين وقرروا قرارين بخصوص الغبن المذكور وقرر كل منهما بأنه ليس لديه خلاف ما قدمه ورفعت الجلسة للتأمل وإصدار الحكم اللازم وعليه حصل التوقيع . وبعد وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٣/٢١هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصاله كما حضر المدعي عليه وكاله المدعو(....) سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم (....) بموجب الوكالة المذكورة سابقاً وقد جرى الاطلاع على صك المزرعة الصادر من كتابة العدل الاولى برقم ٩٤٠١٠٤٠٠٦١٤٤ في ١٤٣٢/١/٦هـ المتضمن أن القطعة الزراعية رقم (١١) من المخطط رقم (....) الواقع في حي (....) بالمدينة حدودها وأطوالها شمالاً القطعة رقم ٧ بطول مأتي متر وجنوباً القطعة رقم (١٥) بطول مائتي متر وشرقاً شارع بعرض عشرين متراً ثم القطعة رقم عشرة بطول مائة وخمسين متراً وغرباً القطعة رقم أثنا عشر بطول مائة وخمسين متراً ومساحتها ثلاثون ألف متر مربع والمستند

في إفراغها على الصك الصادر من تلك الإدارة برقم ٨/٣٢ وجلد ١٠١٠ في ١٤١٩/٨/١٠هـ قد انتقلت ملكيتها إلى (....) بثمن قدره مليون ريال ...الخ. كما جرى الاطلاع على الصك المبني عليه رقم ٨/٣٢ وجد يتضمن أنه صادر من كتابة العدل الاولى بالمدينة بحضور مندوب وزارة الزراعة والمياه بإفراغ القطعة وحدوده للمدعو(....) الوكيل الشرعي عن (....) والمشروح عليه بانتقالها من ملك (....) إلى ملك (....) بثمن قدره سبعون ألف ريال والمشروح عليه بانتقالها من ملك (....) إلى ملك (....) بثمن قدره مائة وخمسون ألف ريال والمشروح عليه بانتقالها إلى ملك (....) بثمن قدره مائتي ألف ريال في ١٤٢٤/٩/٢٤هـ والمرفق في المعاملة هذا وقد جرى سؤال المدعي عن تحديد دعواه فقال: إنه يطلب فسخ البيع وإعادة المزرعة للمدعى عليه واسترداد المبلغ الذي دفعه وقدره تسعمائة وخمسة وسبعون ألف ريال هكذا قرر وبمحاولة الإصلاح بين الطرفين رفض المدعى عليه فسخ البيع ولم نتوصل إلى صلح بين الطرفين حيث أصر كل منهما على موقفه. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على صك المزرعة المذكورة والصك المبني عليها والمبايعات المشروحة عليه و بناءً على ما جاء بقراري قسم الخبراء وحيث صادق المدعى عليه على أن المدعي هو الذي أدخل الكهرباء للمزرعة المذكورة ودفع رسومها وحيث قرر المدعي أنه يطلب فسخ البيع واستردادا المبلغ الذي دفعة وأنه مغبون في ذلك وحيث صادق المدعى عليه على بيعه المزرعة المذكورة بمليون وخمسين ألف ريال كما صادق على استلامه تسعمائة وخمسة وسبعين ألف ريال وحيث قرر الفقهاء أنه لا تحديد للغبن قال أبن

قدامه: (ولا تحديد للغبن في المنصوص عن أحمد و قيل: بالثلث وهو قول مالك لأن النبي صلى الله عليه وسلم : (والثلث كثير) أخرجه البخاري ومسلم ، وقيل: بالسدس وقيل: مالا يتغابن الناس به في العادة لأن مالا يرد الشرع به يرجع فيه إلى العرف)، و قال أبن قدامه (المسترسل: هو الجاهل بالقيمة ولا يحسن المبايعة) المغني ج ٦ ص ٣٦، ٣٧ و قال المرداوي: (فتلخص أن المسترسل هو الجاهل بالقيمة سواء كان بايعاً أو مشترياً) أ. هـ الإنصاف نشر دار أحياء التراث العربي ج ٤ ص ٣٩٧ ، و قال البهوتي : (والمراد هنا الجاهل بالقيمة من بائع ومشتر ولا يحسن يماكس فله الخيار إذا غبن الغبن المذكور الذي يخرج عن العادة لأنه حصل لجهله بالمبيع فثبت له الخيار) أ ،هـ كشاف القناع طبعة وزارة العدل ج ٧ ص ٤٣٥ ، و قال شيخ الإسلام أبن تيمية : (فلا يجوز أن يباع المسترسل إلا بالسعر الذي يباع فيه غيره ولا يجوز لأحد أسترسل إليه أن يغبن في الربح غبناً يخرج عن العادة) أ.هـ الفتاوى ج ٢٩ ص ٣٦٠ ، و حيث أن تقدير قسم الخبراء الأخير بتقدير قيمة المزرعة وقت البيع هو ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ولا سيما وهي بدون كهرباء وبذلك يتبين بأن المدعي غبن في البيعة المذكورة غبناً تجاوز الثلث أكثر من ست مرات وبضعف قيمتها ثلاث مرات بما يعتبر غبناً فاحشاً ظاهر وحيث لم نتوصل إلى صلح بين الطرفين فقد أصدرت الاتي: ثبت لدي وجود غبن فاحش على المدعي من البيعة المذكورة وحكمت بفسخ البيع المذكور وبموجبه يلزم المدعي إعادة المزرعة المذكورة للمدعى عليه وإعادة المدعى عليه(....) المبلغ الذي أستلمه وقدره تسعمائة وخمسة وسبعون ألف ريال للمدعي(....) هذا ما حكمت

به فليعلم وبعرضه على الطرفين قرر المدعي القناعة وأما المدعى عليه وكاله فقرر عدم القناعة وقررت تسليم المدعى عليه وكاله صوره من صك الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية حسب المتبع وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر بتاريخ ١٤٣٤/٣/٢١هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٠٨/٠٧ هـ فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالخطاب رقم٣٣١٧٦٠٩١٣ في ١٤٣٤/٧/٢٩هـ وبرفقها الصك الصادر منا برقم ٣٤١٦٧٠٨٦ في ١٤٣٤/٠٣/٢١هـ ومظهر عليه بالقرار رقم ٣٤٢٧٧٧٠٦ في ١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ الصادر من الدائرة الحقوقية السابعة المتضمن الموافقة على الحكم والله الموفق. قاضي استئناف (....) ختمه وتوقيعه ، قاضي استئناف (....) ختمه وتوقيعه ،رئيس الدائرة (....) ختمه وتوقيعه . وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده وبعد بناء على خطاب محكمة الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤١٨٨٧١٢١ في ١٤٣٤/٨/١٧هـ بشأن الالتماس المقدم من (....) والمتضمن طلب إعادة النظر في الحكم الصادر من الشيخ (....) والمرفق معه صورة من قرار الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكةالمكرمة ذات الرقم ٣٤٢٩٤٧٤٥ في ١٤٣٤/٠٨/١٣هـ والمتضمن أنه بدراسة المعاملة تقرر بالأكثرية رفض الالتماس لعدم انطباق التعليمات عليه وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٣٩٤٣٨٤ تاريخُه: ١٤٣٣/٨/٢٦هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٦٠٤١٣٢
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢١٧٦٤١ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢٠هـ

المَوضوعات

بيع - سيارة دون قبض كامل الثمن - قيام المشتري (المدعى عليه) بتحويل البائع (المدعى) على آخر له دين في ذمته - إعسار المحال عليه - الرجوع بالدين على المحيل - عدم صحة الحوالة وإلزام المدعى عليه بدفع باقي الثمن .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

- ما قرره الفقهاء كما في الروض المربع (وإذا كان المحال عليه مفلسا أو غير مليء ولم يكن المحتال رضي رجع بدينه على المحيل والمليء هو القادر على الوفاء غير المماطل ويمكنه حضوره لمجلس الحكم) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه باع سيارة ذكر وصفها للمدعى عليه ، حول المدعى عليه المدعي على شخص آخر ، اشترط المدعي أن يكون المحال عليه غير معسر ، قبل المحال عليه الحوالة ، تبين أن للمحال عليه دعوى إعسار ولا يمكنه السداد ، طلب المدعي إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ ، صادق المدعى عليه على الدعوى ودفع بأن المحال عليه غير معسر ومتى ما صدر صك بإعسار المحال عليه فله الرجوع حينئذ عليه ، لما سبق من الدعوى والإجابة وما قرره

الفقهاء كما في الروض المربع : (وإذا كان المحال عليه مفلساً أو غير مليء ولم يكن المحال رضي، رجع بدينه على المحيل، والمليء هو القادر على الوفاء غير المماطل ويمكنه حضوره لمجلس الحكم)، صدر الحكم بعدم صحة الحوالة وإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به ، اعترض المدعى عليه ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢٦٠٤١٣٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٦٢٥١٨٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥هـ ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٠٨/٢٦هـ حضر ..... سعودي بموجب السجل المدني رقم ..... وادعى على الحاضر معه ..... سعودي بموجب سجل مدني رقم ..... قائلا في تحرير دعواه عليه لقد بعت سيارة بثمن وقدره مائه وخمسه وسبعون ألف ريال منها سبعون ألف مقدم ومائه وخمسه الاف ريال حولني على ..... واشترطت عليه ان لا يكون المحال عليه معسرا وقد حضر ..... وقبل الحوالة وتبين بعد ذلك ان له معاملة اعسار وانه لا يمكنه السداد لذا أطلب إلزام المدعى عليه بدفع مائه وخمسه الاف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه قال صحيح اشتريت السيارة المذكورة وبقي مائه وخمسه الاف ريال وحولته بها على ..... واشترط عليه ملاءته و..... ليس بمعسور ويمكنه مطالبته بنفسه إن رغب

هكذا قال وبسؤالهما متى تمت الحوالة قال قبل سنتين وقال المدعى عليه لقد صدر لي حكم على المدعو ..... برقم ٣٧/٦٥ في ١٤٢٩/٠٥/٠٨هـ ولم أسجنه أو اطالب بتنفيذه ولكني حولت المدعى عليه وهو لم يسدد الصك المذكور و إذا صدر له صك إعسار فله الرجوع على وبعرضه على المدعي قال لقد راجعت الحقوق وقالوا أنه لا يصدر إعسار إلا بعد السجن وهو لم يسجن هكذا قال فبناء على ما تقدم ولما قرره الفقهاء كما في الروض المربع (وإذا كان المحال عليه مفلسا أو غير مليء ولم يكن المحتال رضي رجع بدينه على المحيل والمليء هو القادر على الوفاء غير المماطل ويمكنه حضوره لمجلس الحكم) لذلك كله فقد افهمت الطرفين بعدم صحة الحوالة وألزمت المدعى عليه ..... بدفع مبلغ وقدره مائه وخمسه الاف ريال للمدعي وبه حكمت وبعرضه على عليهما قرر المدعي القناعة وقرر المدعى عليه المعارضة وطلب الاستئناف فأجيب لطلبه وسلم صورة الحكم لتقديم اعتراضه عليه خلال ثلاثين يوما فإن مضت المدة ولم يتقدم بلائحة اعتراضيه عليه سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٣/٠٨/٢٦ هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٤/٢١هـ فتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف وبرفقها القرار رقم ٣٣٤٧٤١٥٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٠هـ المتضمن أنه لوحظ أنه ذكر المدعي بأن المحال عليه له معاملة إعسار ولا يمكنه السداد ولم نجد فضيلته تأكد من ذلك بمخاطبة الجهة المختصة في ذلك ولا بد من ذلك والله الموفق

وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم والموقع من أصحاب الفضيلة القضاة بمحكمة الاستئناف فضيلة الشيخ ..... وفضيلة الشيخ ..... ورئيس الدائرة فضيلة الشيخ ..... أ . هـ عليه فإن المدعى عليه صادق على اشتراط ملاءة المحال عليه ومن شروط لزوم الحوالة عند الفقهاء الملاءة والمليء هو القادر على الوفاء غير المماطل والمحال عليه في القضية ممتنع عن السداد حيث يقر المدعى عليه باستصدار حكم وانه لم ينفذه ولذا فهو غير مليء ولا حاجة لمعرفة صدور حكم بإثبات إعساره لأن الشرط هو الملاءة وليس عدم الافلاس وهذا ملحظ الحكم فليس لدي سوى ما أجريت و قررت إلحاق ما سبق وإعادته لمحكمة الاستئناف حيث ليس لدي سوى ما أجريته والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٤/٢١هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض/المساعد برقم ٣٢٦٠٤١٣٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٦٢٥١٨٢ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٥ هـ ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٦/٠٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة وخمسة وعشرين دقيقة هذا وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالرياض بموجب خطاب رئيس محكمة الاستئناف بالرياض المساعد برقم ٣٤١١٥٠٤٨٦ في ١٤٣٤/٥/٢٧هـ ومشفوعة قرار تصديق صادر من الدائرة الحقوقية الخامسة برقم ٣٤٢١٧٦٤١ في ١٤٣٤/٥/٢٠هـ الذي جاء فيه أنه لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم وعليه فقد امرت بتنفيذ الحكم واكمال اللازم وبالله

التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٤٣٤/٠٦/٠٥ هـ والساعة التاسعة وثلاثون دقيقة

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بالرياض ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٦/١٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩١٥ وفيها حضر المدعي ..... المدون هويته سابقا وقرر استلامه لكامل المبلغ المحكوم به وقدره مائة وخمسة الاف ريال وآخره مبلغاً قدره عشرون الف ريال بموجب الشيك المسحوب على مصرف الراجحي برقم ٢٣٧٢٢٢ في ١٤٣٤/٠٦/١١هـ لأمر ..... كما قرر انه لم يعد له لا دعوى ولا طلب في ذمة المدعى عليه وتكون القضية منتهية وجرى تحريره والتهميش بموجبه وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٤٣٤/٠٦/١٢ هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٢٩٩٢٢ تاريخُه: ١٤٣٣/١٠/١٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٦١٢٠٦٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٢٠٢٨ تاريخه: ١٤٣٤/٢/٦هـ

المَوضوعات

بيع - إبل - رد مازدا عن الثمن الحقيقي للمبيع للغبن - تصرف المشترى في المبيع دلاله الرضا يسقط به خيار الغبن - الحكم بصرف النظر عن الدعوى .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

قول ابن قدامة في المغني: «وفي تصرف المشتري في المبيع مدة الخيار ببيع ونحوه فهو يدل على الرضاء المبطل للخيار حيث إن الخيار يبطل بالتصريح بالرضاء أو مما يدل عليه» .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى وكيل المدعي بأن موكله اشترى من المدعى عليه العدد المذكور في دعواه من الإبل وسلمه ثمنها ثم اتضح لموكله بعد سؤال أهل الخبرة أنه يوجد غبن كبير في سعر الإبل فراجع المدعى عليه بعد عشرة أيام من الشراء وطلب منه استلام الإبل ورد جزء من الثمن الذي سلمه له ووعده بأن يتنازل له عن الباقي من الثمن إلا أن المدعى عليه رفض ذلك، لذا طلب الحكم على المدعى عليه بإعادة المبلغ الزائد عن قيمة المثل للإبل محل الدعوى ، أقر المدعى عليه بأنه باع المدعي الإبل المذكورة ودفع بأن القيمة ليس فيها غبن وهي قيمة السوق وأن المدعي قبل أن يشتري منه الإبل طلب

مهلة خمسة عشر يوما للمشاورة ثم رجع بعد ذلك وقرر الشراء واستلم الإبل، المدعي باع الإبل محل الدعوى وتصرف المشتري في المبيع مدة الخيار ببيع ونحوه يدل على الرضا ويبطل به الخيار، قضت المحكمة بصرف النظر عن دعوى المدعي وأخلت سبيل المدعى عليه منها، قنع المدعى عليه بالحكم وعارض عليه المدعي، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم.

نَصُّ الحُكم، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا (....) القاضي بالمحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٢٦١٢٠٦٠ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٧هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٦٤٥١٣٠ وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٧هـ ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٦/٢هـ حضر (....) سجل مدني رقم (....) بصفته وكيلا عن (....) بالوكالة الصادرة من كتابة عدل المزاحمية برقم ٣٨ في ١٤٣٢/١١/٢٨هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة والاقرار والانكار وادعى على الحاضر معه (....) سجل مدني رقم (....) قائلا في تحرير دعواه إن موكلي اشترى من هذا الحاضر معي في المجلس الشرعي عدد اثنين وستين ناقة (وضح) بمبلغ اجمالي قدره مليون ومئتان وأربعون ألف استلمها المدعى عليه وقد اتضح لموكلي بعد سؤال أهل الخبرة انه يوجد غبن كبير في سعر الإبل وأن سعرها الحقيقي لا يتجاوز ستمائة ألف ريال وقد راجع موكلي المدعى عليه بعد عشرة أيام من الشراء وطلب منه رد مليون ريال واستلام الإبل ويتنازل عن مئتين وأربعين ألف ريال إلا أنه رفض ذلك لذا

أطلب الحكم على المدعى عليه بإعادة المبلغ الزائد عن قيمة الإبل وقدره ستمئة وأربعون ألف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه أجاب بقوله ما ذكره المدعي وكالة من ناحية الغبن فهذا غير صحيح والصحيح ان المدعي اشترى مني الإبل قبل حوالي سنة وثمانية أشهر قيمة الناقة عشرين ألف ريال وقد طلب مهلة خمسة عشر يوما للمشاورة بعد أن أعطاني العربون ثم رجع بعد ذلك وقرر الشراء واستلم الإبل وحول المبلغ في حسابي والقيمة ليس فيها غبن وهي قيمة السوق في وقته كما ان المدعي قد باع عدد من الإبل في السوق بعشرين ألف وبعضها وبخمسة وثلاثين ألف ريال لذا فليس له في ذمتي حق هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال أطلب مهلة لمراجعة موكلي وسؤاله عن ما ذكره المدعى عليه هكذا أجاب ثم إنه في يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/١٠/١٦هـ حضر المدعى عليه والمدون بياناته في الجلسة السابقة وحضر المدعي أصالة (....) سعودي بالسجل المدني رقم (....) وجرى سؤال المدعي أصالة عن الإبل فقرر بقوله إن الإبل قد بعتها جميعا ولم يبقى فيها شيء بعتها في شهر ربيع الاول عام ١٤٣٢هـ بعد شهر من شرائها وبقي بعير واحد بعته بعد ستة أشهر بأربعة آلاف ريال هكذا أجاب فبناء على ما تقدم وبعد سماع الدعوى والاجابة وحيث أقر المدعى بالتصرف بالإبل ببيعها والتصرف فيها وهذا العمل منه مسقط لحق خيار الغبن حيث نص الفقهاء رحمهم الله على ذلك قال ابن قدامه رحمه الله في المغني: «وفي تصرف المشتري في المبيع مدة الخيار ببيع ونحوه فهو يدل على الرضاء المبطل للخيار حيث إن الخيار يبطل بالتصريح بالرضاء أو مما يدل عليه» لذا فقد حكمت بصرف

النظر عن دعوى المدعي وأخليت سبيل المدعى عليه وبعرض الحكم على أطراف الدعوى قنع به المدعى عليه ولم يقنع به المدعى وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية وأفهمته بمراجعتنا خلال عشرة أيام لاستلام نسخة من الحكم وإعداد لائحة في مدة لا تتجاوز ثلاثين يوما من الاستلام وإذا لم يقدم لائحة سقط حقه في الاعتراض طبقا للمادة ١٧٨من نظام المرافعات الشرعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/١٠/١٦هـ .

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٤/٣/٢هـ وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف مزودة بقرارها رقم ٣٤٣٢٠٢٨ في ١٤٣٤/٢/٦هـ المتضمن المصادقة على الحكم وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد صلى الله عليه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٣٧٣٨ تاريخُه: ١٤٣٤/٦/٢٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٢١٩٦٥٧
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٢٥٠٩٠ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢٣هـ

المَوضوعات

بيع - فسخ عقد بيع - تخلف المدعى عليه مع تبلغه بالحضور - تشرع اليمين في جانب أقوى المتداعيين - حكم بتسليم مبلغ - اعتبار الحكم حضورياً .

السَّندُ الشرعيّ أو النّظاميّ

المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

دعوى المدعي ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم الذي تبلغ بموعد الجلسة لشخصه ومضمون الدعوى ان المدعى قد اشتري من المدعى عليه ارضا موصوفه في نص القضية بمبلغ قدره خمسة وعشرون الف ريال استلمه المدعى عليه كاملاً وانه عند حضوره لمعاينة الأرض واستلامها رفق المدعى عليه حضر لهما اثنان من ابناء عمومة المدعى عليه ونازعاه في الارض وذكرا له بان المدعى عليه باع ما لا يملك ثم بعد مداولة استعد المدعى عليه بان يكتب له سنداً بالمبلغ الذي استلمه مقابل فسخ البيع وقام بتحرير السند والتزم بالسداد خلال سنة من تاريخ تحرير السند ولم يسدد منه شيئا وطلب الحكم على المدعى علية بإلزامه بسداد المبلغ - ابرز المدعي بينته وهي سنداً يتضمن اقراراً منسوباً للمدعى علية بانه

اقترض من المدعي مبلغا قدرة خمس وعشرون ألف ريال التزم بسداده . قرر أنه ليس لدية بينة سوى ما قدم ، جرى عرض اليمين عليه فاستعد بالحلف وحلف على صحة دعواه ، صدر الحكم على المدعى عليه بتسليم المدعي المبلغ المدعى به والحكم في حق المدعى عليه يعد حضورياً وتم ارسال نسخة من الحكم للمدعى عليه حسب النظام . قررت محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالموافقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالطائف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف برقم ٣٣٢١٩٦٥٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٥٨٤٠٧٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢٨ هـ ففي يوم الاثنين ١٤٣٣/١٠/١٦ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ للنظر في الدعوى المقدمة من ..... ضد ..... وبالنداء على الطرفين لم يحضر منهما أحد على الرغم من انتظارهما إلى ساعة قفل هذه الجلسة الساعة التاسعة والنصف عليه وبناء على المادة الثالثة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية فقد شطبت هذه الدعوى للمرة الأولى وبالله التوفيق وفي جلسة أخرى في يوم الاثنين ١٤٣٤/٠٤/١٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٩ صباحاً وفيها حضر المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ولم يحضر المدعى عليه ولم تردنا أوراق التبليغ حتى تاريخه وعليه قررت رفع الجلسة لإعادة تبليغ المدعى عليه في الجلسة القادمة وفي يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٠٥/٢٨هـ الساعة

التاسعة صباحاً لدي أنا (....) القاضي بالمحكمة العامة بالطائف القائم بعمل المكتب القضائي الخامس افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي (....) المثبت هويته بعاليه ولم يحضر المدعى عليه (....) على الرغم من تبلغه لشخصه بموعد هذه الجلسة حسب خطاب مدير مركز شرطة الفيصلية رقم ١٧٤٠ في ١٤٣٤/٥/٨هـ المتضمن أنه تم إبلاغ المذكور من قبل العمدة بموعد هذه الجلسة لذا واستنادا إلى المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت السير في نظر هذه الدعوى غيابيا وبسؤال المدعي عن دعواه ادعى قائلا اشتريت من المدعى عليه الغائب أرض في وادي العرج بالطائف بمبلغ قدره خمسة وعشرون ألف ريال استلمه كاملاً وعند حضوري لمعاينة الأرض واستلامها رفق المدعى عليه حضر لنا اثنان من أبناء عمومته ونازعوني في الأرض وذكروا لي أن المدعى عليه باع ما لا يملك ثم بعد مداولة بيننا استعد المدعى عليه بأن يكتب لي سند بالمبلغ الذي استلمه مني مقابل فسخ البيع وبالفعل قام بتحرير سند بالمبلغ بتاريخ ١٤٣٢/٦/٣٠هـ والتزم لي بالسداد خلال سنة من تاريخ تحرير السند وقد حل كامل المبلغ ولم يسدد لي منه شيئاً حتى الآن أطلب إلزامه بسداده لي حالاً هكذا ادعى وبسؤال المدعي هل لديه بينة على دعواه قال لدي السند المذكور وشاهدين على ذلك ومستعد بإحضارهما حال الطلب عليه قررت رفع الجلسة وأفهمت المدعي بإحضار أصل السند المشار إليه في الدعوى وإحضار الشاهدين الذين ذكرهما ومزكين لهما في الجلسة القادمة المقررة في يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٠٦/٢٧هـ الساعة العاشرة صباحاً ففهم ذلك وفي يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٠٦/٢٧هـ الساعة العاشرة صباحاً افتتحت

الجلسة وفيها حضر المدعي وبسؤاله عن البينة التي طُلبت منه في الجلسة السابقة قال بالنسبة للسند فقد أحضرته معي وبالنسبة للشهود فلم استطع إحضارهم بسبب مشاغلهم هكذا قال ثم أبرز ورقة السند وبالاطلاع عليها وجدت تتضمن ما نصه (أقر أنا المدعو ..... حامل بطاقة رقم وتاريخ ١٤٠٣/١/٧هـ سجل الطائف بأني اقترضت مبلغ وقدره #٢٥٠٠٠ # خمسة وعشرون ألف ريال فقط من المدعو حامل بطاقة رقم وتاريخ ١٤١٤/٣/٤هـ اقترضته بتاريخ ١٤٣٢/٦/١٦هـ وأتعهد بتسديده خلال ١٥ يوم من تاريخ أي في ١٤٣٢/٦/٣٠هـ بإذن الله وشهد بذلك شاهد أول بصمته شاهد ثاني بصمته المقر بذلك توقيعه وبصمة إبهامه) اهـ . ثم جرى سؤاله هل لديه زيادة بينة قال ليس لدي سوى ما أبرزت ثم جرى سؤاله هل هو مستعد بأداء اليمين طبق دعواه قال نعم ثم بعد الإذن له حلف قائلاً والله العظيم إن لي في ذمة المدعى عليه الغائب مبلغاً قدره خمسة وعشرون ألف ريال قيمة ارض اشتريتها منه ولم يستطع تحريرها لي ثم كتب لي سند بالمبلغ التزم بسداده لي بتاريخ ١٤٣٢/٠٦/٣٠هـ ولم يسلمني منه شيئاً هكذا حلف فبناء على ما تقدم من الدعوى ولتخلف المدعى عليه عن حضور الجلسات مع تبلغه لشخصه ولما ورد في السند الذي أبرزه المدعي ولأن اليمين تشرع بجانب أقوى المتداعيين ولقوة جانب المدعي في هذه الدعوى وذلك بتخلف المدعى عليه والسند الذي أبرزه ولحلف المدعي اليمين التي طلبت منه ولأنه يسوغ القضاء على الغائب حتى ولو لم تكن مع المدعي بينة قوية حتى لا يكون التخلف ذريعة إلى ضياع الحقوق التي نُصب القاضي لحفظها ولما ورد في المادة الخامسة والخمسين من

نظام المرافعات الشرعية فقد حكمت على المدعى عليه الغائب بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به وقدره خمسة وعشرون ألف ريال حالاً ويُعد هذا الحكم حضورياً وفقاً للمادة ١/١٥٥ وسيتم إبلاغ المدعى عليه بنسخة من الحكم لتقديم ما لديه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه لها وإذا مضت المدة ولم يقدم ما لديه فيسقط حقه في الاعتراض وطلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية وعليه جرى التوقيع وأقفلت الجلسة الساعة العاشرة والنصف وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٤/٠٦/٢٧هـ .

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الخميس ١٤٣٤/١٠/١٥هـ الساعة العاشرة صباحاً لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بالطائف افتتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقها قرار التصديق الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى برقم ٣٤٣٢٥٠٩٠ في ١٤٣٤/٠٩/٢٣هـ المتضمن أنه تقررت الموافقة على الحكم والغائب على حجته عليه أمرت بإلحاق ذلك بالضبط وسجله وعليه جرى التوقيع وأقفلت الجلسة عند الساعة العاشرة والربع وبالله التوفيق حرر في ١٤٣٤/١٠/١٥هـ .

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 بالطائف برقم ٣٤١٢١٠٦٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٩/١٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بالطائف والمسجل بعدد ٣٤٢٥٣٧٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٧هـ والمتضمن دعوى .... ضد ..... والمحكوم فيه بما

دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والغائب على حجته والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٨١٧٦٠ تاريخُه: ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٢٢٥٥٧٣
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٢٧٣٢٠٦ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٩هـ

المَوضُوعات

بيع - عقد - بيع غير نظامي - إدعاء وجود غبن في الثمن - المطالبة بما زاد من قيمة عقد العقار عن قيمته الأصلية - قرينه الخبرة في البيع والدلالة ينتفى معه وجود الغبن - الحكم بعدم ثبوت الدعوى وصرف النظر عنها - افهام الطرفين بأن الحكم لا يفيد التملك وإنما هو لفض النزاع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. قول البهوتي في كشاف القناع «وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير» (٤٣٥/٧).
٢. الفقرة الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ونصها « إذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع في عقار ليس عليه حجة استحكام فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في الصك على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ».

مُلخّصُ القضيّة

تقدم المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه باعه قطع أراضي

ولأنه غبن في ثمنها فهو يطلب إلزام المشتري بأن يدفع له فارق ثمن المثل بثمنها المشترى ، أقر المدعى عليه بشراء القطع المشار لها في الدعوى وأنكر الغبن وطلب رد دعواه ، ظهر بأن القطع لا تملك بصكوك شرعية مستوفية الاجراءات وإنما بوثائق عادية ، سألت الدائرة المدعي عن مجال عمله فقرر بأنه يعمل معقبا لدى الدوائر الحكومية ويعمل في مجال دلالة العقار لدى أحد المكاتب العقارية ، عليه ولإنكار المدعى عليه الغبن ولما قرره الفقهاء من حصر خيار الغبن في متلقي الركبان والنجش والمسترسل والأخير هو الجاهل، ولإقرار المدعي بعمله في دلالة العقار في إحدى المكاتب العقارية وهذه قرينة ظاهرة تكذب دعواه في وجود الغبن وتثبت خبرته مما ينتفى معه وجود الغبن في بيعه للعقار المذكور قال في كشاف القناع «وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير» (٤٣٥/٧)، ولجميع ما تقدم فقد حكمت الدائرة بعدم ثبوت دعوى المدعي وصرفت النظر عنها ، بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وأفهم بتعليمات الاستئناف ، عادت القضية من محكمة الاستئناف بطلب أن ينص في منطوق الحكم بأن الصك لا يفيد التملك ولا يستند عليه في إفراغ وإنما هو لفض النزاع وفقا للفقرة الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية استجابت المحكمة للملحوظة ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة بناء على الاستدعاء المحال لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٣٢٢٥٥٧٣ وتاريخ ١٤٣٣/٣/٢٩هـ المقيد بالمحكمة برقم ٣٣٦٠٠٧٨٦ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢٩هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر .....سعودي ، الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... الوكيل الشرعي عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٢٦٩٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٢١هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها والوكيل أيضا عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل جدة الثانية بمحافظة جدة برقم ٦٥٧٢٦وتاريخ ١٤٣٢/٠٧/١٧هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلا لقد قمت ببيع عدد ١٢ قطعة أرض تقع جميعها في ... جنوب جدة بقيمة إجمالية قدرها مائة ألف ريال وقد اشتراها مني المدعى عليه ..... وقد طلبت مني بعد شراء المدعى عليه لها بثلاثة أيام خمس وثلاثين ألف ريال لكل قطعة فتكون القيمة الإجمالية لجميع القطع مبلغا قدره أربعمائة وعشرون ألف ريال وقد غبنت وبخست في هذا البيع من قبل المدعى عليه وقد وقع علي ضرر من هذا علما بأن هذا التقدير حصل في نهاية عام ١٤٣٢هـ مما

يعني أن الأسعار قد ارتفعت لذا أطلب الحكم على المدعى عليه بأن يدفع لي فرق سعر ما قدرت به هذه الأرض وقدر ذلك ثلاثمائة وعشرون ألف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعي وهل لهذه الأراضي صكوك شرعية فأجاب قائلا إن هذه الأراضي امتلكها بموجب وثائق غير رسمية هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه وكالة عما جاء في دعوى المدعي أجاب قائلا ما ذكره المدعي في دعواه من قيام موكلي بشراء العقار فهذا غير صحيح فمن اشترى العقار من المدعى عليه بالمبلغ المذكور هو موكلي الآخر ..... وقد اشترى موكلي هذا العقار بعد تقييم العقار من قبل المدعي وبعد أن رضي بالسعر وتم البيع وما ذكره من وجود الغبن فهذا غير صحيح هكذا أجاب وبسؤال المدعي عن عمله أجاب قائلا إنني متسبب لا وظيفة لي وأعمل في التعقيب لدى الجهات الحكومية وأعمل في الدلالة على العقار مع أحد المكاتب العقارية التي يمتلكها صاحب لي هكذا أجاب فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث أن المدعي يدعي وجود الغبن في بيعه للعقار ويطالب بما زاد من قيمة العقار عن قيمته الأصلية التي تم البيع بها وحيث أن المدعى عليه صادق على البيع بالسعر المذكور ونفى وجود الغبن من البائع وحيث أن الفقهاء قد قرروا حصر خيار الغبن في متلقي الركبان والنجش والمسترسل والأخير هو الجاهل في دلالة العقار في إحدى المكاتب العقارية قرينة ظاهرة تكذب دعواه في وجود الغبن وتثبت خبرته مما ينتفى معه وجود الغبن في بيعه للعقار المذكور قال في كشاف القناع (وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف) فيه ولم يستعجل

لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير) (٤٣٥/٧) لجميع ما تقدم فقد حكمت بعدم ثبوت دعوى المدعي وصرفت النظر عنها وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه قناعته بالحكم وأفهم المدعي بأن له ثلاثون يوما اعتبارا من تاريخ هذا اليوم لتقديم لائحته الاعتراضية خلال المدة النظامية كما جرى إفهامه بأنه في حالة تأخره عن تقديم اللائحة الاعتراضية خلال المدة النظامية فإن الحكم يكتسب القطعية ويسقط حقه في الاعتراض ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠١/٢٨هـ افتتحت الجلسة بعد ورود الاستدعاء المقدم من ..... والمقيد في هذه الحكمة برقم ٣٤٢١٣٢٧١وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٥هـ والذي جرى الاطلاع عليه فلم يظهر لي منه ما يؤثر على ما حكمت به وأمرت برفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٠١/٢٨هـ . الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٧/٠٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١بعد ورود المعاملة من محكمة الاستئناف في مكة المكرمة بموجب الخطاب رقم ٣٤٦٦٦٢٩٥وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ والمقيد في هذه المحكمة برقم ٣٤٦٦٦٢٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٦هـ والمتضمن القرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف أعضاء الدائرة الحقوقية الأولى ذي الرقم ٣٤٢٤٣٧٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ والمتضمن ما يلي (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته

الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لتضمين حكمه بالمادة ٢/٢٥٨ من نظام المرافعات والتمشي بها والله الموفق) اهـ . ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة وفقهم الله فقد تقرر تضمين ما حكمت به أعلاه اللائحة التنفيذية الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ونصها (إذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع في عقار ليس عليه حجة استحكام في فصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في الصك على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ) عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بصك الحكم وسجله ورفعه إلى محكمة الاستئناف وبالله التوفيق وأقفلت الجلسة الساعة ٣٥ : ١١ وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٤/٠٧/٠٥هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤/٦٦٦٢٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٢٥هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤/٦٦٦٢٩٥وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٢٩هـ والمصدقة من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٧٣٢٠٦وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٩هـ المتضمن ما نصه: وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير وبالله التوفيق . اهـ ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ..... وقاضي استئناف ختم وتوقيع ..... ورئيس الدائرة ختم وتوقيع وله وجهة نظر ..... ، عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بالضبط وسجله

وباللّه التوفيق وصلى اللّه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

حرر في ١٤٣٤/٨/١هـ .

الحمد للّه 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 ٣٤/٦٦٦٢٩٥ وتاريخ١٤٣٤/٧/١١هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٣٤٨١٧٦٠وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ والمتضمن دعوى ..... ضد ..... وكالة عن ..... والوكيل أيضا عن ..... والمحكوم فيه بما دون باطنه.

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير واللّه الموفق.

وصلى اللّه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٦٤٤٧٥ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/١٠هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٢٣١٤٤٧
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٨٢٧٣٥ تاريخه: ١٤٣٤/١٢/١٩هـ

المَوضُوعات

بيع - بيع لفات أسلاك كهربائية دون قبض الثمن - المطالبة بثمن الأسلاك الكهربائية - إنكار المدعى عليه وكالة - بينة المدعي شاهد وعقد يمين - الحكم بدفع الثمن .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) .

٢- حديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود.

٣- الحديث المروي عن ابن عباس : أن الرسول صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد . رواه أحمد وغيره .

٤- ولما قرره الفقهاء من قبول شهادة الشاهد الواحد مع يمين المدعي في المال وما يقصد به المال ، ومن ذلك ما ذكره صاحب الروض المربع ونصه : (ويقبل في المال وما يقصد به المال كالبيع والأجل والخيار فيه أي في البيع ونحوه .. رجل. ويمين المدعي) .

٥- حديث (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، قال أبو عيسى : العمل عليه عند أهل العلم من أصحاب النبي صلى الله عليه وسلم .

مُلخّصُ القضيّة

دعوى المدعي في كون المدعى عليه اشترى منه عدد ألفي لفة سلك كهربائي بثمن إجمالي قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال

مؤجل، استلم المدعى عليه البضاعة من المحل وتصرف فيها - حل الأجل، ولم يسدد المدعى عليه من المبلغ شيئا ، طلب إلزام المدعى عليه بسداد المبلغ وقدره سبعمائة وخمسون ألف ريال، حضر المدعى عليه وكالة وأنكر ما جاء في الدعوى، جرى الاستخلاف لسماع شهادة الشاهد وتزكيته وأبرز المدعي العقد وجرى تحليفه اليمين، لما ذكره القاضي من حيثيات ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وقوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) ولقضائه صلى الله عليه وسلم بالشاهد واليمين لذا صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعي ، اعترض المدعى عليه على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

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 ٣٣٢٣١٤٤٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٠٣هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٥٩٨٨٥٣ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢٩هـ ففي يوم السبت الموافق١٤٣٣/٠٩/٠٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠١ وفيها حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بصفته وكيلا عن المدعي ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل وادي الدواسر برقم ١/٣١٢٩ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٧هـ جلد ١/٤٩٣٥ ولم يحضر المدعى عليه ..... ولا من يمثله ، وقد

وردنا خطاب محافظ جدة برقم ٩٣٣٢٩٢ج/أ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٩هـ المتضمن تبليغ المدعى عليه بالحضور أو إرسال وكيل شرعي له يوم السبت الموافق ١٤٣٣/٩/٩هـ الساعة ٠٠ : ٠١ . أهـ فبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت النظر في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليه ، وادعى المدعي وكالة قائلا : لقد اشترى المدعى عليه من موكلي عدد ألفي لفة سلك كهربائي مقاس أربعة مليمتر وبطول خمسمائة قدم ، بسعر اللفة الواحدة مبلغا قدره ثلاثمائة وخمسة وسبعون ريال ، وبثمن إجمالي قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال في ١٤٢٩/٦/٢هـ مؤجلة لأجل يحل في ١٤٢٩/١٢/٢هـ ، وقد استلم المدعى عليه البضاعة من محل ..... وتصرف فيها ، بموجب عقد مبايعة مؤرخ في ١٤٢٩/٦/٢هـ على أوراق مكتب ..... ، وموقعة من قبل المدعى عليه وموكلي وشاهدين هما ..... و..... ، ولم يسدد المدعى عليه موكلي من ذلك المبلغ شيئا حتى الآن ، أطلب إلزامه بدفع المبلغ المدعى به وقدره سبعمائة وخمسون ألف ريال . هذه دعواي . وبسؤال المدعي وكالة البينة على دعواه أبرز أصل عقد المبايعة المشار إليه ، وقال : أطلب استخلاف محكمة وادي الدواسر لسماع شهادة الشاهدين وغيرهما ممن يشهد بذلك . ثم رفعت الجلسة للكتابة لرئيس محكمة وادي الدواسر لاستخلافه أو من ينيبه من أصحاب الفضيلة في سماع شهادة الشهود في دعوى المدعي . وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠١/٢٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠١ وفيها حضر المدعي وكالة ، وحضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بصفته وكيلا عن المدعى عليه .....

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل وادي الدواسر برقم ١/٤٣٠٨ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٢هـ جلد ١/٤٩٩٣ ، وبعرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد بعد الرجوع لموكلي حيث أن موكلي مسافر ولا أعلم متى سيعود . وقد وردنا خطاب رئيس المحكمة العامة بوادي الدواسر رقم ١/٥٧٦٨/٤/١٤٣٦وتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٠هـ بشأن الاستخلاف لهم والمتضمن أنه تم إجراء اللازم . أهـ وبالرجوع لخطابه اتضح وجود مرفق هو صورة من ضبط تتضمن أنه حضر ..... (وأبرز بطاقته الوطنية وسجله المدني ..... وهو من مواليد وادي الدواسر بتاريخ ١٣٥٧/٧/١هـ وقال ..... أنا الذي كتبت بين ..... و..... وأشهد بالله العظيم بأنه في تاريخ ١٤٢٩/٦/٢هـ حضرت مجلس كان فيه رجال من ضمنهم ..... و..... وقد كانت هناك ديانة بينهما وأشهد بالله العظيم بأن ..... قد باع ..... ألفي لفة سلك كهرباء مقاس ٤ مل بطول خمسمائة قدم سعر اللفة الواحدة ثلاثمائة وخمسة وسبعين ريال وإجمالي المبلغ هو مبلغ قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال مؤجلة إلى ستة أشهر أي أن تاريخ حلول التسليم للقيمة ١٤٢٩/١٢/٢هـ وقد حول ..... المشتري ..... إلى محل ..... وأشهد بالله العظيم بأنني لما سألت ..... عن الاستلام قال نعم استلمتها وتصرفت فيها هذا ما لدي وبه أشهد شهادة لله هذا ما لدي) . وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال أيضا للرد . ثم جرى اطلاع المدعى عليه وكالة على أصل عقد المبايعة ، وتم تزويده بنسخة منها للرد عليها في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك .

وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٥/١٨هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وفيها حضر المدعي وكالة ..... كما حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بصفته وكيلا عن المدعي عليه ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة وادي الدواسر برقم ٢/١٢٩ في ١٤٢٢/٠١/١٧هـ جلد ٣١٩ ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الوكيل السابق الإمهال من أجله قال : إنه لا علم لي بالدعوى ، وقد طلب مني الحضور فقط ، وتأجيل الجلسة لجلسة أخرى وتبليغهم بذلك . وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال : هذا تطويل لأمد التقاضي ، وأطلب الحكم لموكلي في الدعوى . ثم طلبت من المدعي وكالة تعديل الشاهد وإحضار المدعي أصالة لأداء اليمين على صحة الدعوى وعدم استلام المدعي لشيء من مبلغ الدعوى فقال : أطلب استخلاف المحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر حيث أن معدلي الشاهد وموكلي يسكنون محافظة وادي الدواسر ، ويشق عليهم الحضور لجدة . ثم رفعت الجلسة للكتابة لرئيس المحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر لاستخلافه أو من ينيبه من أصحاب الفضيلة في سماع تعديل الشاهد ..... ، وسماع يمين المدعي أصالة ..... على صحة دعواه وعدم استلامه شيئا من مبلغ الدعوى . وفي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٧/١٠هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضر المدعي أصالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وحضر المدعي وكالة ..... وحضر المدعى عليه وكالة ..... ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من أجله قال : لا صحة لما ادعى به المدعي جملة وتفصيلا حيث أنني

قمت بالرجوع إلى موكلي وسألته عن تلك الدعوى أجاب بأن هذا لم يحدث مطلقا والمعروف لدى فضيلتكم أن هذه الدعوى مرفوعة على موكلي بأنه قد استلم أسلاك كهربائية بمبلغ سبعمائة وخمسون ألف ريال وهذا الاستلام يستوجب معه ذهاب موكلي إلى محل المدعى واستلامه الأسلاك والتوقيع على الاستلام بنفسه وهذا لم يحدث مطلقا فموكلي لم يذهب لمحلات لشراء مستلزماته من المحل مباشر بل هناك عمال هم المكلفين بذلك و أن موكلي لم يوقع على أي عقود مع المدعي وأن ادعاؤه ادعاء باطل ولا أساس له من الصحة بل إن المدعي يحاول أن يثبت حقا على موكلي ليس إلا وهذا لا يجوز شرعا وأن الشاهد الذي شهد باستلام موكلي للأسلاك الكهربائية مطعون في شهادته لأن هذا غير معقول قولا واحدا لأن موكلي لم يستلم تلك الأسلاك المدعى بها جملةً وتفصيلا .وأن موكلي لديه ما يثبت أن هذه الادعاء باطل بموجب الأدلة القاطعة ولكن نظرا لسفره إلى الخارج لم استطيع الحصول على تلك المستندات أطلب مهله لحين رجوع موكلي من سفره لتقديمها .

وبناء على ما سبق التمس من فضيلتكم أصليا رفض الدعوى لعدم صحتها جملةً وتفصيلا أو التأجيل لجلسة أخرى لإحضار البينة التي تؤكد عدم صحة دعوى المدعى جملةً وتفصيلا .

وبعرض ذلك على المدعي قال : بل الصحيح ما ذكر في دعواي ، ومقصود المدعى عليه من ذلك المماطلة وتطويل أمد التقاضي ، وأطلب الفصل في الدعوى . وبسؤال المدعى عليه وكالة عن تلك الأدلة القاطعة على بطلان دعوى المدعي والتي أشار إليها في جوابه

قال : لا أعلم عنها شيئا . وبعرض اليمين على المدعي على صحة دعواه ، وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا استعد لذلك ، ثم حلف قائلا : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن المدعى عليه ..... قد اشترى مني عدد ألفي لفة سلك كهربائي مقاس أربعة مليمتر وبطول خمسمائة قدم ، بسعر اللفة الواحدة مبلغا قدره ثلاثمائة وخمسة وسبعون ريال ، وبثمن إجمالي قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال في ١٤٢٩/٦/٢هـ مؤجلة لأجل يحل في ١٤٢٩/١٢/٢هـ ، وقد استلم المدعى عليه البضاعة من محل ..... وتصرف فيها ، بموجب عقد مبايعة مؤرخ في ١٤٢٩/٦/٢هـ على أوراق مكتب..... ، وموقعة من قبلي والمدعى عليه وشاهدين هما ..... و..... ، ولم يسدد المدعى عليه لي من ذلك المبلغ شيئا حتى الآن . هكذا حلف . وبسؤال المدعي معدلي الشاهد ..... قال : لقد تم استخلاف محكمة محافظة وادي الدواسر لذلك فوردكم خطاب رئيسها بالنيابة برقم ٣٤١٣١٦٨٠٦ في ١٤٣٤/٦/٥هـ والمتضمن أنه جرى تعديل الشاهد ، وأما سماع يمين المدعي أصالة فلم يتم لعدم إرفاق الدعوى المراد أخذ يمينه عليها وأنه لم يتم بيان المبلغ الذي يتم أخذ يمينه في عدم استلامه لشيء منه ، وقد أعيد الخطاب بملحقاته بموجب خطاب صادر منكم برقم ٣٤١٣١٦٨٠٦ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢هـ للمحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر .

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ، وبناء على إنكار المدعى عليه وكالة لدعوى المدعي ، وبناء على عقد المبايعة والمؤرخ في ١٤٢٩/٦/٢هـ على أوراق، وبناء على شهادة الشاهد ، وبناء على يمين المدعي على صحة الدعوى وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا ،

وحيث اتضح ورود خطاب رئيس المحكمة العامة بمحافظة وادي الدواسر بالنيابة برقم ٣٤١٣١٦٨٠٦ في ١٤٣٤/٦/٥هـ من خلال ما ورد في خطابنا رقم ٣٤١٣١٦٨٠٦ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢هـ (والمتضمن أنه جرى تعديل الشاهد ، وأما سماع يمين المدعي أصالة فلم يتم لعدم إرفاق الدعوى المراد أخذ يمينه عليها وأنه لم يتم بيان المبلغ الذي يتم أخذ يمينه في عدم استلامه لشيء منه) ، وحيث أن تعديل الشهود لم يرد اشتراطه في أدلة الشرع ، وإنما هو من قبيل ما جرت به العادة والعرف القضائي في الزمن المتأخر ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود ، وللحديث المروي عن ابن عباس : أن الرسول صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد . رواه أحمد وغيره ، ولما قرره الفقهاء من قبول شهادة الشاهد الواحد مع يمين المدعي في المال وما يقصد به المال ، ومن ذلك ما ذكره صاحب الروض المربع ونصه : (ويقبل في المال وما يقصد به المال كالبيع والأجل والخيار فيه أي في البيع ونحوه .. رجل ويمين المدعي) 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 على المدعى عليه ..... بدفع مبلغ قدره سبعمائة وخمسون ألف ريال للمدعي ..... وبه قنع المدعي وقرر المدعى عليه وكالة الاعتراض ، وجرى تسليمه نسخة من الحكم وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما ، وإلا سقط حقه في الاعتراض ، واكتسب الحكم القطعية . وأقفلت

الجلسة الساعة ١٠ : ١٠ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/١٠هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٥/٠١/٠٨ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٤٥ : ٩ وفيها قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٣٥٩٨٨٥٣ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ ومرفق بها القرار رقم ٣٤٣٨٢٧٣٥ وتاريخ ١٤٣٤/١٢/١٩هـ ومضمونه ما يلي (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلة حاكمه مراعات التنبيه . وأقفلت الجلسة الساعة ٥٥ : ٩ وحتى لا يخفى جرى إثباته . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٥/٠١/٠٨ هـ

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى اطلاعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤٢٦٤٤٧٥ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٠هـ المتضمن دعوى ..... ضد ..... . والمحكوم فيه بما دون باطنه .

وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلة حاكمه مراعات التنبيه المرفق والله الموفق . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٤١٣٦ تاريخُه: ١٤٣٤/١/١٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٣٣٠٨٤٦
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤١٦٩٥٦١ تاريخه: ١٤٣٤/٣/٢٣هـ

المَوضُوعات

بيع - عقار - إثبات بيع - بيع نصيب وارث - إقرار بالبيع واستلام الثمن - رجوع عن الإقرار - لا يصح الرجوع عن الإقرار بحق آدمي - وجوب الوفاء بالعقود - ثبوت الحق بالإقرار والشهود العدول- الحكم بثبوت صحة بيع نصيب وارث من عقار - التهميش على صك الملكية بانتقال نصيب وارث بعد اكتساب الحكم القطعية .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. قوله تعالى (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ أَوْفُواْ بِالْعُقُودِ) .

٢. الإقرار حجة قاصرة ولا عذر لمن أقر .

مُلخّصُ القضيّة

دعوى المدعي وكالة ضد المدعى عليه أن موكله قد اشترى نصيب المدعى عليه من العقار والذي آل إليه بالإرث بمبلغ قدره سبعة وعشرون ألف ريال ، بين صفة وموقع العقار في نص القضية ، طلب إفراغ نصيب المدعى عليه للمدعي أصالة ، أجاب المدعى عليه بالإنكار ، تم اطلاع حاكم القضية على صك العقار وحصر ورثة المدعى عليه ، أحضر المدعي بينة موصلة على صحة دعواه وهي إقرار خطي منسوب للمدعى عليه وشهود جرى تعديلهم شرعاً ، رجع المدعى عليه عن إقراره ، بناءً على الأسباب المرصودة ولقوله تعالى (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُواْ أَوْفُواْ بِالْعُقُودِ) صدر الحكم بثبوت صحة

البيع والتهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية ، قرر المدعى عليه عدم القناعة ، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالموافقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٣٣٣٣٠٨٤٦ في ١٤٣٣/٥/١٢ هـ في يوم الأحد الموافق١٤٣٣/٦/٨هـ افتتحت الجلسة الخاصة بدعوى (....) ضد(....) وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم حال وكالته عن (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة القطيف برقم ..... في ١٤٣٣/٢/١٧هـ والتي تخوله حق المرافعة والمدافعة والمخاصمة وحضور الجلسات وإقامة وسماع الدعاوى والصلح والتسوية والاقرار والانكار والجرح والتعديل وتقديم البينات وسماع الشهود واستجوابهم والطعن فيهم والاجابة وطلب تحليف اليمين والمطالبة بكافة الحقوق لدى الغير واستلامها نقداً وللوكيل الحق في استئناف الاحكام وتمييزها والقناعة بها والاعتراض عليها والتظلم وتعيين الخبراء والطعن فيهم وفي تقاريرهم وطلب التحكيم لدى أي جهة كانت وطلب منع المعارضة ورفع اليد وإخلاء السبيل وطلب الحجز بجميع أنواعه وفكه وتقديم اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية بما فيها المادة رقم ٢٣٠ والتوقيع على كل ما يلزم . أ هـ. وحضر لحضوره ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني

رقم وادعى المدعي وكالة قائلاً في دعواه: إن موكلي قد اشترى من المدعى عليه نصيبه من المزرعة التي آلت إليهم بالإرث من مورثهم الواقعة في .....بمحافظة القطيف بثمن قدره سبعة وعشرون ألف ريال (٢٧٠٠٠) وذلك في شهر صفر عام ١٤٢٠هـ لذا أطلب سؤاله عن هذه الدعوى والحكم عليه بإفراغ نصيبه الذي اشتراه موكلي منه له هذه دعواي وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي وكالة في دعواه غير صحيح ولم أبع عليه نصيبي من هذا النخل ولست مستعداً بما طلب هكذا أجاب وبعرض جوابه على المدعي وكالة أجاب قائلاً: الصحيح ما ذكرت ثم طلبت من المدعي وكالة صك حصر ورثة وصك العقار محل الدعوى فاستعد بإحضارهما في الجلسة القادمة ورفعت الجلسة من أجل إحضار صك حصر الورثة وصك العقار وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ثم طلبت من المدعي وكالة صك العقار محل الدعوى فأبرزه وبالاطلاع عليه وجد أنه صادر من هذه المحكمة برقم ٦/٣/ح في ١٤٢٨/٢/٢٠هـ ويتضمن تملك ورثة لثلاثة أرباع الأرض والتي حدودها وأطوالها ومساحتها كما يلي شمالاً : يبدأ من الشرق للغرب بطوال ثلاثة أمتار وتسعين سنتم ثم ينكسر للشمال بطول سبعة أمتار وعشرة سنتم ويحده محول كهرباء ثم ينكسر الحد للغرب باتجاه الشمال الغربي بطول خمسة وثلاثين متراً وخمسة وثمانين سنتم ثم يستمر بنفس الاتجاه بطول اثنين وثلاثين متراً وثمانية وستين ثم يستمر بنفس الاتجاه حتى نهاية الحد بطول أربعة وعشرين متراً وخمسة وأربعين سنتم ويحدها طريق عرض من ٢٠,٥ م إلى ٨م يليه مرمى عرضه ١,٥٠ م إلى ٢٠,١ م يليه

نخل .....، جنوباً بطول ثمانية وخمسين متراً وسبعة وثلاثين سنتم ويحده مرمى عرضه٣م يليه شارع ترابي عرضه٢٠م إلى ٢٥ م يليه مرمى عرضه ٢م يليه أرض ، شرقاً من الشمال باتجاه الجنوب بطول ستة وأربعين متراً ويستمر للجنوب بطول مائة وأربعة وعشرين متراً وثلاثة وتسعين سنتم ثم ينعطف للجنوب مائلاً قليلاً للجنوب الشرقي بطول واحد وعشرين متراً وأربعين سنتم ثم ينعطف للجنوب مائلاً للجنوب الغربي بطول تسعة وتسعين متراً وسبعة وسبعين سنتم ويستمر إلى نهاية الحد بطول مائة وخمسة وعشرين متراً ويحده مرمى عرضه يتراوح من ١٫٥٠ م إلى٤٫٠م يليه طريق ترابي مختلف الاتساع يتراوح عرضه من ٦٫٧م إلى ١٥٫٠ م يفصل شارع عرض ٨م يلي المرمى ابتداء من الشمال نخل ..... ثم نخل ..... بينهما مرمى عرضه ٢م ثم لنهاية الحد أرض ل..... يفصل بين نخل ..... وأرض ..... مرمى عرض ١٫٥٠م وشارع عرض ٨٫٠م ومرمى عرض ١٫٥٠م، غرباً : يبدأ من الشمال مائلاً للغرب قليلاً بطول مائة وأحد عشر متراً وخمسة وخمسين سنتم ثم بنفس الاتجاه بطول ثمانية وعشرين متر وأربعة وثمانين سنتم ثم بنفس الاتجاه بطول ثلاثة وستين متراً وثلاثين سنتم ثم ينعطف للجنوب وإلى نهاية الحد بطول مائتين وستة وعشرين متراً وسبعة وثمانين سنتم ويحده مرمى مختلف الاتساع يتراوح عرضه من ١٫٥٠م إلى ٣٫٠م يليه نخل القابل ومساحته الإجمالية اثنين وثلاثين ألفاً ومائتان وثلاثة وعشرين متراً مربعاً وثلاثة في المائة من المتر المربع . وما عليها من إحياءات حسب إرثهم الشرعي والربع الأخير لأملاك الدولة شائع في عامة الأرض . ثم طلبت صك حصر الورثة فأبرزه المدعي وكالة وبالاطلاع عليه وجد

أنه صادر من دائرة الأوقاف والمواريث بمحافظة القطيف برقم .....في ١٤٢٢/١١/١٦هـ والمتضمن ثبوت وفاة ..... بتاريخ ١٤١٨/١٢/١٩هـ وانحصار إرثه في أولاده وبناته وهم ..... وفي زوجته فقط ثم رفعت الجلسة من أجل الاستفسار عن سريان مفعول الصك وفي جلسة أخرى حضر الطرفان هذا وقد ورد الجواب من سجلات المحكمة برقم ٣٣١٢٦٩٧٨٠ في ١٤٣٣/٧/١٢هـ ويتضمن: أن سجل الصك المرفقة صورته مطابق لما حوته الصورة وهو ساري المفعول اهـ. ثم أبرز المدعى عليه ورقة هذا نصها: (بسم الله الرحمن الرحيم وجه بيان: الحمد لله وحده والصلاة على من لا نبي بعده وعلى آله وصحبه الميامين والسلام ، ليكون معلوماً لمن يراه انه قد باع الرجل ..... من أهالي قرية .....سعودي بالحفيظة رقم/وتاريخ ١٣٧٩/١/٢٣ سجل القطيف وبسجل مدني - كامل حصته من النخل المسمى (.....) الكائن في قرية .....والعائد له بالإرث من والده ، بيعاً بتاً وفصلاً خيار فيه ولا نذر متبوعاً بإقساط جملة الدعاوى المسموعة ولا سيما دعوى الغبن والغدر والمواطأة وأيمانها لله تعالى ، بمبلغ وقدره سبعة وعشرون ألف ريال سعودي . وقد شراه المدعو ..... . من أهالي .....سعودي بالحفيظة رقم وتاريخ ١٣٩٩/١/٢٦ سجل القطيف وقد قبض البائع الثمن بكماله وتمامه (٢٧٠٠٠) ألف ريال بمجلس المبيع وبه لم يبق البائع في المبيع المذكور ولا في ثمنه لقبضه إياه حق ولا مستحق ، بل صار ذلك مالاً وملكاً للمشتري المذكور يتصرف فيه كيف شاء وأحب وأراد كتصرف المالكين في أملاكهم وذوي الحقوق في حقوقهم لا مصارع له فيه ولا منازع حتى لا يخفى وأذن لمن يشهد والله خير الشاهدين

. حرر في غرة صفر عام ١٤٢٠هـ وقد ذيلت الورقة بتوقيع منسوب للشاهد الأول: رقم حفيظة: تاريخها ١٤٠٩/١١/٢٢هـ سجل القطيف وتوقيع منسوب للشاهد الثاني: رقم حفيظة: في ١٣٩٥/١١/١٥هـ سجل القطيف وتوقيع منسوب ل.....٢٣..... / ١٣٠٩٣/٤/١٢وختم شخصي غير واضح مكان توقيع البائع رقم حفيظة: .....بتاريخ: ١٣٧٩/١/٢٣هـ سجل القطيف.) .أهـ. ثم قال إنه بعد أن حضرنا إلى كاتب العدل بهذه الورقة أفادنا بأنه لا يوجد صك لهذا النخل فخرجنا من عنده ولم نتفق على هذه المبايعة وأنا لم أستلم شيئاً من المدعي على الإطلاق وبعرض هذه الورقة وما قرره المدعى عليه على المدعي وكالة أجاب قائلاً: هذه الورقة صحيحة وما ذكره المدعى عليه هو إقرار بصحة الورقة هكذا أجاب ثم رفعت الجلسة للتأمل وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ثم سألتهما هل النخل محل الدعوى المملوك بالصك رقم .....في ١٤٢٨/٢/٢٠هـ هو نفس النخل المشار إليه في هذه الورقة فقالا : نعم . ثم سألت المدعي وكالة هل سلم موكلك ثمن النخل الذي اشتراه للمدعى عليه فقال : نعم . فسألته هل لديك بينة على دعواك فقال : نعم لدي بينة ومستعد بإحضارها في الجلسة القادمة ثم رفعت الجلسة من أجل سماع بينة المدعي وكالة وفي جلسة اخرى حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه وبسؤال المدعي وكالة عن بينته التي وعد بها أجاب قائلاً: نعم أحضرتها وفي هذه الجلسة حضر كل من ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم و..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبسؤال الشاهد الأول عن عمره وعمله ومحل اقامته وصلته بالخصوم قال: إن عمري قرابة الستين سنة وأنا

متقاعد من شركة أرامكو وأسكن في .....بمحافظة القطيف وأنا أخ للمدعي والمدعى عليه وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد لله تعالى بأن المدعي .....قد أخبرني بأنه اشترى من المدعى عليه .....نصيبه من النخل المسمى .....والآيل له ولجميع إخوته بالإرثً من مورثنا بثمن قدره سبعة وعشرون ألف ريـ(٢٧٠٠٠)ـال ولا أعلم هل استلم البائع الثمن أم لا . هكذا شهد . وبسؤال الشاهد الثاني عن عمره وعمله ومحل اقامته وصلته بالخصوم قال: إن عمري قرابة الخمسين سنة وأنا متقاعد من شركة الكهرباء وأسكن في .....بمحافظة القطيف وأنا أخ للمدعي والمدعى عليه وبسؤاله عما لديه من شهادة قال: أشهد لله تعالى بأن المدعى عليه قد باع نصيبه من النخل المسمى .....والآيل له ولجميع إخوته بالإرثً من مورثنا على المدعي بثمن قدره سبعة وعشرون ألف (٢٧٠٠٠) ريال استلم المدعى عليه الثمن كاملاً وكان ذلك قبل أكثر من ثمان سنوات وهي نفس النخل التي صدر بها صك من المحكمة فيما بعد هكذا شهد . ثم أحضر المدعي وكالة شاهًداً ثالثاً هو سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وبسؤال عن عمره وعمله ومحل اقامته وصلته بالخصوم قال إن عمري ستون عاما وأنا متقاعد من شركة أرامكو وأسكن في ..... بمحافظة القطيف والمدعي والمدعى عليه أخوان لزوجتي وبسؤاله عما لديه من شهادة قال أشهد لله تعالى بأن المدعي .....قد أخبرني بأنه اشترى من المدعى عليه نصيبه من النخل المسمى .....والآيل له ولجميع إخوته بالإرثً من مورثنا على المدعي بثمن قدره سبعة وعشرون ألف (٢٧٠٠٠) ريال ولا أعلم هل استلم البائع الثمن أم لا هكذا شهد وبعرض

الشهود وشهادتهم على المدعى عليه أجاب قائلاً: شهادتهم غير صحيحة وهم لم يشاهدوا أي مبالغ مستلمة ولا أقول فيهم شيئاً إلا أنهم كذبوا في شهادتهم هذه . ثم طلبت من المدعي وكالة إحضار من يزكي الشهود فاستعد بذلك ورفعت الجلسة من أجل إحضار المزكيين وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة وحضر لحضوره المدعى عليه فجرى سؤال المدعي وكالة عن المزكين فقال نعم أحضرتهم وفي هذه الجلسة حضر وبسؤالهم عما لديهم قالوا نشهد بعدالة وأمانة وثقة الشاهدين. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى عليه قد أقر بصحة الورقة المتضمنة بيع نصيبه من العقار محل الدعوى للمدعي .....واستلامه كامل الثمن والإقرار حجة قاصرة ولا عذر لمن أقر . وما دفع به من عدم إتمام المبايعة وعدم استلامه للثمن يعد رجوعاً عن الإقرار بما جاء في هذه الورقة من ثبوت المبايعة وقد نص أهل العلم على أنه لا يصح الرجوع عن الإقرار بحق لآدمي ويقوي ثبوت هذه المبايعة وصحتها شهادة الشاهد ..... المعدل شرعاً ولقوله تعالى: (يأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) لذلك كله فقد ثبت لدي صحة بيع المدعى عليه سعودي بموجب السجل المدني رقم نصيبه من العقار محل الدعوى للمدعي وألزمت المدعى عليه برفع يده عن العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعي أصالة وبه حكمت وأمرت بالتهميش بذلك على صك العقار بعد اكتساب الحكم القطعية وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكالة القناعة بالحكم كما قرر المدعى عليه عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فأفهمته بأن له أن يتقدم بلائحته في مدة أقصاها

ثلاثون يوماً من تاريخ استلامه نسخة من صك الحكم وهو يوم السبت ١٤٣٤/١/١٧هـ حرر في ١٤٣٤/١/٦هـ وصلى الله على نبينا محمد و على آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده وبعد في يوم الاربعاء ١٤٣٤/٤/١٠هـ فتحت الجلسة بناء على المعاملة الواردة لهذه المحكمة برقم ٣٤٧٩٦٠٦١ في ١٤٣٤/٤/١هـ بكتاب سماحة رئيس محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية رقم ٣٤٦٤٧١٤٦ في ١٤٣٤/٣/٢٨ه وبرفقه قرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤١٦٩٥٦١ في ١٤٣٤/٣/٢٣هـ المتضمن نص الحاجة منه ما يلي: وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، والله ولي التوفيق اهـ . قاضي استئناف ختمه وتوقيعه قاضي استئناف ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ختمه وتوقيعه ، وصلى الله على نبينا محمد وصحبه وسلم ، ولبيانه حرر في ١٤٣٤/٤/١٠هـ .

الحمد لله وحده وبعد . . . فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٦٤٧١٤٦ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١٥ هـ الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة القطيف برقم ٣٣٨٩٨٨٢٩ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٩هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ .... المسجل برقم ٣٤١٤١٣٦ وتاريخ ١٤٣٤/١/١٧هـ بشأن دعوى .... ضد.... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلة القاضي بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في١٤٣٤/٣/٢٣هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٤٦٨٤٣ تاريخُه: ١٤٣٤/٢/٢٥هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٣٨١٤٩٤
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢١٥٧٤٢ تاريخه: ١٤٣٤/٥/١٩هـ

المَوضُوعات

بيع - ثمن مبيع - المطالبة بباقي ثمن سيارة - غياب المدعى عليه وتبلغه لشخصه - عدم وجود بينة للمدعي - تبلغ المدعى عليه بتوجه اليمين عليه- عدم حضور المدعى عليه يجعله ناكلاً عن أداء اليمين - الحكم على المدعى عليه بدفع باقي ثمن السيارة - يعد الحكم حضورياً في مواجهته .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

اللائحة الأولى والرابعة من المادة (٥٥) واللائحة الرابعة من المادة (١٠٩) من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم والمتبلغ لشخصه أنه اشترى من موكله سيارة بمبلغ أربعة وعشرين ألف ريال تسلم على أقساط شهرية مقدار كل قسط ألف ريال ، وأن المدعى عليه سدد من المبلغ أربعة عشر ألف ريال وبقي عشرة آلاف ريال وطلب إلزامه بتسليمها ، بسؤال المدعي عن بينته على دعواه، قرر أنه لا بينة لديه، وطلب يمين المدعى عليه على نفي دعواه، رفعت الجلسة لتبليغ المدعى عليه بتوجه اليمين عليه وأنه في حالة عدم حضوره يعد ناكلاً ، لم يحضر المدعى عليه وقد تبلغ

لشخصه بموعد الجلسة ، وأفهم بتوجه اليمين عليه بالدعوى وذلك بموجب إفادة قسم المحضرين ، عدم وجود بينة للمدعي وطلبه يمين خصمه ، وتبلغ المدعى عليه بتوجه اليمين عليه وعدم حضوره لأدائها وبناء على اللائحة الرابعة من المادة (٥٥) والمادة (١٠٩) من نظام المرافعات الشرعية يعد المدعى عليه ناكلاً عن أداء اليمين ، ثبت أن بذمة المدعى عليه للمدعي أصالة مبلغ عشرة آلاف ريال وتم الحكم بإلزامه بدفعها ، يعد الحكم حضورياً بحق المدعى عليه ، بعد رفع الحكم لمحكمة الاستئناف تمت المصادقة عليه .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ..... القاضي بالمحكمة الجزائية بتبوك بناء على المعاملة المحالة إليَّ من فضيلة الرئيس المساعد برقم ٣٣٣٨١٤٩٤ في ١٤٣٣/٦/٤هـ عليه حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بصفته وكيلاً عن المدعي ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) وذلك بموجب وكالته الصادرة من كتابة العدل الثانية بتبوك برقم ٣٣١٥٩٣١٩ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٧هـ ولم يحضر المدعى عليه ..... وقد تبلغ لشخصه بموعد هذه الجلسة وذلك بموجب إفادة مدير قسم شرطة الحمراء برقم ٥٦/٤٣/٢٨ وتاريخ ١٤٣٤/١/٥هـ فلذا وبناء على اللائحة الأولى من المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية جرى إفهام المدعي بأن له أن تسمع دعواه غيابياً ففهم ذلك وادعى قائلاً لقد باع موكلي للمدعى عليه بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢١هـ سيارة نوع ... صنع عام ٢٠٠١م بمبلغ أربعة وعشرين ألف ريال

تسدد على أقساط شهرية مقدار كل قسط ألف ريال تبدأ بتاريخ ١٤٢٩/٤/٢٥هـ وقد سدد المدعى عليه مبلغ أربعة عشر ألف ريال وتبقى مبلغ عشرة آلاف ريال لم يسدد منها أي شيء حتى الآن أطلب إلزامه بسدادها هذه دعواي وبسؤال المدعي وكالة إن كان لديه بينة على دعواه أجاب بقوله لا بينة لديّ وأطلب يمين المدعى عليه على نفي الدعوى هكذا أجاب ولأجله رفعت الجلسة وتأجلت لإعادة تبليغ المدعى عليه بالحضور مع إفهامه بتوجيه اليمين عليه بالدعوى وأنه في حالة عدم حضوره يعد ناكلاً وفي جلسة أخرى حضر المدعي وكالة ولم يحضر المدعى عليه ..... وقد تبلغ لشخصه بموعد هذه الجلسة كما أفهم بتوجه اليمين عليه بالدعوى وذلك بموجب إفادة قسم المحضرين بالمحكمة برقم ٣٣١٠٥٣٦٢٢ في ١٤٣٤/١/١١هـ فبناء على ما تقدم من الدعوى وعدم وجود بينة للمدعي وطلبه يمين خصمه ولما تبلغ المدعى عليه بتوجه اليمين عليه ولم يحضر لأدائها وبناء على اللائحة الرابعة من المادة (٥٥) والمادة (١٠٩) من نظام المرافعات الشرعية فإن المدعى عليه يعد ناكلاً عن أداء اليمين لذا فقد ثبت لديَّ أن بذمة المدعى عليه للمدعي أصالة مبلغ عشرة آلاف ريال وألزمته بدفعها وبذلك حكمت ويعد الحكم حضورياً بحق المدعى عليه وسيتم نظم صك بذلك وبعث نسخة منه للمدعى عليه لتمكينه من الاعتراض مع إفهامه بأن له مدة ثلاثين يوماً من تاريخ استلام صورة إعلام الحكم لتقديم اعتراضه فإذا لم يقدم اعتراضه خلال المدة المقررة سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم الصفة القطعية وللبيان حرر في ١٤٣٤/٢/٢٥هـ وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد: فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة تبوك على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بتبوك المكلف برقم ٣٣١٠٥٣٦٢٢ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... وفقه الله برقم ٣٤٤٦٨٤٣وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٥هـ الخاص بدعوى ..... ضد ..... وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة جرت المصادقة على الحكم وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٣٨٨٩٩٤ تاريخُه: ١٤٣٣/٨/٢١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٤٥٢٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٣٤٦٨٤٧٧ تاريخه: ١٤٣٣/١١/٢٩هـ

المَوضوعات

بيع - بيع بالآجل لوحدة سكنية - طلب إلغاء البيع للعجز عن سداد باقي الثمن - معنى اللزوم في العقود - عدم اتفاق إرادة المتعاقدين في مجلس واحد - اختلاف المتعاقدين في تفسير بعض شروط العقد - مخالفه الشرط لمقصود العقد - وجوب رضا المتعاقدين في اثبات العقد أو فسخه .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- العقد اللازم هو الذي لا يقبل الفسخ إلا برضا الطرفين .انظر: بدائع الصنائع للكاساني رحمه الله (٥/٢٩٩).
٢- قال الزركشي رحمه الله في المنثور في القواعد (٢/٣٠٤): (اللازم:ما لا يقبل الفسخ ، أو لا يمكن للغير إبطاله ،و الجائز عكسه) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعى وكالة بأن المدعى عليه اشترى من موكله وحده سكنيه من عمارته المملوكة له بموجب صك صادر من كتابة العدل بمبلغ أربعمائة وخمسين ألف ريال ، و أن المدعى عليه سدد مائتي ألف ريال وتبقى مائتان وخمسون ألف ريال تدفع بعد سته أشهر من تاريخ العقد ، حل الأجل ولم يسدد المدعى عليه هذا المبلغ المتبقي لموكله ، أقر المدعى عليه بالدعوى ، قرر المدعى عليه أنه

غير قادر على الوفاء في الوقت الحاضر ورغب في إلغاء البيع وتسليم الوحدة السكنية للمدعي بعد تقدير اجرتها للمدة التي بقى فيها وحسمها من المبلغ الذي استلمه ، طلب المدعي وكالة الرجوع لموكله ، في جلسة أخرى طلب المدعى عليه امضاء العقد ، حضر المدعي أصاله وطلب فسخ العقد ، جرى الاطلاع على صك الملك ، كما جرى الاطلاع على عقد البيع ورصد مضمونه ، حضر احد شهود العقد ورصدت شهادته ، اختلف الطرفان في تفسير بعض بنود العقد ، قررت المحكمة أن شرط بقاء المبيع في ملك البائع لحين سداد كامل الثمن شرط فاسد لمخالفته لمقصود البيع ، صدر الحكم برد دعوى المدعي في مطالبته بفسخ عقد البيع، الحكم بصحة عقد البيع ولزومه ، جرى افهام المدعي بأن له مطالبة المدعى عليه بدفع ما تبقى من قيمه المبيع ، اعترض المدعي على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ..... القاضي بالمحكمة العامة بالدمام بناءً على الاوراق الواردة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالدمام برقم ٤٥٢٠ في ١٤٣١/٦/١٦هـ المقيدة بهذه المحكمة برقم ٣١/١٨٠٤١ في ١٤٣١/٦/١٦هـ حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بالوكالة عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة بلقرن برقم ١٦ في ١٤٣١/٩/٥هـ مجلد ١٦٤٢ وحضر لحضوره ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وادعى الأول بقوله: بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٦م باع موكلي على المدعى

عليه ...هذا الحاضر كامل الوحدة السكنية رقم(١٢) من العمارة المقامة على قطعة الأرض رقم(٧٠) من المخطط رقم ١/١٩٧ بحي المنار بالدمام العائدة لموكلي بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الدمام الاولى برقم٣٣٩١٠٠٤٠١٠٣٣في ١٤٢٦/١١/٢٦هـ بقيمة قدرها اربعمائة وخمسون الف ريال سدد منها المدعى عليه عند العقد مبلغ وقدره مائتا ألف ريال على أن يسدد الباقي وقدره مائتان وخمسون ألف ريال بعد مضي ستة أشهر اعتباراً من تاريخ البيع وقد حل موعد السداد ولم يسدد المدعى عليه لموكلي من المتبقي شيئاً حتى الآن لذا أطلب إلزام المدعى عليه بدفع مائتين وخمسين ألف ريال لموكلي هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه أجاب بقوله : ما ذكر المدعي وكاله في دعواه كله صحيح جملةً وتفصيلاً وأنا غير قادر على الوفاء في الوقت الحاضر وأرغب في إلغاء البيع وتسليم الوحدة السكنية لموكل المدعي بعد تقدير اجرتها للمدة التي بقيت فيها وحسمها من المبلغ الذي لموكله وتسليمي المتبقي هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال أطلب إمهالي للرجوع لموكلي لعرض ذلك عليه وإفادتكم هكذا قرر فأجيب لطلبه ورفعت الجلسة لذلك ثم في جلسة أخرى حضر المدعي أصالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...وحضر لحضوره ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بالوكالة عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية برقم ٦٠٨٢٢ في ١٤٣١/٢/١٣٠هـ جلد ٩١٤٩ المخول للوكيل فيها حق المطالبة والمداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه في أي دعوى تقام منه

أو ضده وليس فيها حق الإقرار وقد أعيدت لنا المعاملة بخطاب مأمور قسم المحفوظات بالمحكمة رقم١٨٠٤١/ ٣١في ١٤٣١/١١/٢٦هـ وقال المدعى أصالة لقد أخبرني وكيلي الشرعي ... بأن المدعى عليه لا يستطيع سداد باقي القيمة وأنه يرغب الغاء البيع وبناءً عليه ولأنه قد تأخر عن سداد الدفعة الثانية عن الموعد المحدد ولأن العقد الذي بيننا قد نص على أن يتم تسديد الدفعة الثانية من القيمة وقدرها مائتان وخمسون ألف ريال بحد أقصى ستة أشهر من تاريخ العقد المبرم في ٢٠٠٨/٦/٨م لذا أطلب إلغاء هذا البيع وإلزام موكل المدعى عليه بتسليمي الشقة المباعة هكذا قرر ثم في جلسة أخرى حضر المدعي أصالة ..... وأبرز صك الملكية الصادر من كتابة عدل الدمام الأولى برقم ٦٣٠١٠٢٠١٠٢٨٢ في ١٤٣٠/٧/١٣هـ المتضمن تملكه لقطعة الأرض رقم (٧٠) من المخطط رقم (١/٧٩١)الواقع بحي الفردوس بالدمام والمذكورة حدودها وأطوالها فيه ومظهر هذا الصك بتهميشات تتضمن انتقال بعض الشقق لآخرين كما أبرز المدعي العقد الصادر من ...للتسويق العقاري بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٦م المتضمن بيع ...الوحدة السكنية رقم (١٢) في الدور الرابع من المبنى المقام على قطعة الأرض رقم (٧٠) من المخطط رقم ١/٧٩١ بحي المنار بالدمام على المدعو ...بقيمة قدرها أربعمائة وخمسون الف ريال عند توقيع العقد والثانية تمثل مائتان وخمسون الف ريال تدفع بحد أقصى ستة أشهر من تاريخ العقد وقد تم تسديد الدفعة الأولى والإفراغ بعد تكملة المبلغ وهذا العقد وفق ستة بنود ومذيل بتوقيع كل من البائع والمشتري وتوقيع الشاهد ..... وتوقيع الشاهد ..... كما أحضر المدعي معه .....

سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...من مواليد عام ١٣٩٩ وبسؤاله عما لديه قال :لا تربطني قرابة بالمدعي ...وأشهد لله تعالى أنه بتاريخ ٢٠٠٨/٣/٢٦م تم إبرام عقد بيع عقار من ..... و..... لدى مكتب ...العقاري بالخبر حيث باع ...المذكور على ...المذكور على ..... المذكور كامل الوحدة السكنية رقم (١٢) من الدور الرابع من المبنى المقام على قطعة الأرض رقم (٧٠) من المخطط رقم ١/١٩٧ بحي المنار العائدة ل..... المذكور بموجب الصك الصادر من كتابة الدمام الأولى برقم ٣٣٠١٠٤٠٠١٩٣٣ في ١٤٢٦/١١/٢٦هـ بقيمة قدرها أربعمائة وخمسون ألف ريال تسدد على دفعتين الأولى قدرها مائتا ألف ريال وقد سددت عند العقد والثانية قدرها مائتان وخمسون ألف ريال تسدد بحد أقصى ستة شهور من تاريخ العقد وقد تم تحرير عقد بذلك ووقعت عليه بصفتي شاهد هذا ما لدي وعليه أوقع هكذا شهد ثم سألت المدعي عن الشاهد الثاني في العقد فقال أطلب إمهالي لإحضاره في الجلسة القادمة ثم في جلسة أخرى حضر المدعي أصالة ..... وسألته عن الشاهد الثاني فقال لم أحضره في هذه الجلسة وأطلب إمهالي لأتمكن من إحضاره وسماع ما لديه هكذا قرر وأجيب لطلبه ثم في جلسة أخرى الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بالدمام حضر المدعي أصالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...وحضر المدعى عليه وكالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية الوكيل عن ..... برقم ٢٧٦١٢ وتاريخ ١٤٣٢/٦/٤هـ والمخول له فيها حق المطالبة والمخاصمة والمداعاة وسماع الدعاوي

والرد عليها وإقامة البينة والإقرار والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه وذلك في أي قضية تقام مني أو ضدي أمام أي محكمة وفي أي جهة وإنهاء كافة الإجراءات الشرعية وجرى تلاوة ما سبق ضبطه من الدعوى وما تم بعد ذلك فسألت المتداعيين بما دون فصادقا عليه وطلبا إكمال اللازم والنظر على ضوئه ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وفي هذه الجلسة جرى عرض العقد الموصوف في جلسة سابقة لدى القاضي السلف فقرر بقوله هذا العقد المتفق عليه بين موكلي وهذا الحاضر وهي اتفاقية من سبعة بنود مع تمهيد سابق لها ثم قرر بقوله إن موكلي مستعد بدفع كامل المبلغ المتبقي بشيك مصدق هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعي قرر بقوله أطلب فسخ العقد بيننا ولست راغب في إمضاء البيع مع موكل هذا الحاضر هكذا قرر ثم جرى سؤالهما عن تفسير مقصودهما في البند ثانياً والمتضمن ما نصه : (من المتفق عليه بين الطرفين أن هنا العقد لا يعتبر بيعاً ناقلاً لملكية الوحدة إلى الطرف الثاني إلا بعد سداد كامل قيمة الوحدة إلى الطرف الأول وإتمام البيع بالإفراغ لصالح الطرف الثاني لدى كاتب عدل) فاستعد كل طرف منهما في الجلسة القادمة تقديم تفسير لمقصودهما لذا فقد رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر المدعي والمدعى عليه وكالة وقدم المدعي ورقة لتفسير البند الثاني من العقد نصها ما يلي : (أما عن تفسير البند الثاني من العقد فهو أن المبايعة تلغى في حال عدم قيام المشتري بسداد كامل قيمة الشقة خلال ستة أشهر وأن لا حجية لهذا العقد الا بعد إفراغ الشقة للمشتري لدى كتابة العدل أي أن العقد لا يعتد به إذا لم يتبع بالإفراغ لدى كتابة العدل

وهذا البند يلزم البائع إفراغ الشقة للمشتري عند كتابة العدل بعد سداد المبلغ في الستة أشهر التالية لتوقيع العقد ويلزم المشتري إعادة الشقة إلى صاحبها في حال عدم دفعه للمبلغ في المدة المشار لها وهذا ما أطلبه . الاسم ..... توقيعه.....) ثم قرر المدعي بقوله هذا ما لدي من تفسير للمادة المشار إليها في العقد والاتفاقية وقد كتبت هذا التفسير بعد مراجعة المكتب الذي أجرى العقد بيننا هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قرر بقوله إن هذا التفسير الذي ذكره المدعي غير صحيح وإنما الصحيح سآتي به في الجلسة المقبلة أطلب إمهالي لإحضاره هكذا قرر ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وقدم المدعى عليه وكالة ورقة نص الحاجة منها ما يلي: (بخصوص طلب تفسير البند الثاني في العقد المبرم بين ..... وموكلي ..... أفيد فضيلتكم بأنه مفسر في البند الخامس من نفس العقد) .اهـ . وبالرجوع إلى البند الخامس والذي نصه ما يلي : (لا يحق للطرف الثاني التصرف في الوحدة موضوع هذا العقد بأي تصرف ناقل الملكية إلا بعد سداد كامل قيمتها وإفراغها له وامتلاكها الملك التام ويعد باطلاً أي تصرف قبل الإفراغ والحيازة وتعتبر الشقة في ملك الطرف الأول لحين سداد كامل قيمتها وتسليمها للطرف الثاني) .اهـ . وبعرضه على المدعي قرر بقوله سبق وأن فسرت المادة وما ذكره من تفسير فهو راجع للبند الثالث هكذا قرر ثم جرى سؤال الخصمين ألديكم إضافة على ما تقدم فأجاب كل واحد منهما أن لا مزيد على ما قدمنا هكذا قررا فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث صادق الطرفان على صحة البيع بينهما ودفع المشتري أكثر من ثلث المبلغ ودخل المبيع

في حيازة المشتري وبما أن المدعي عدل عن المطالبة بالمبلغ المتبقي إلى طلب فسخ العقد وبما أن عقد البيع عقد لازم لا يفسخ إلا برضا الطرفين واختيارهما ولا ينفرد به أحدهما دون رضا الآخر واللزوم كما في تعبيرات الفقهاء هو الذي لا يقبل الفسخ جاء في بدائع الصنائع للكاساني رحمه الله (٢٩٩/٥) : (والعقد اللازم : لا يحتمل الفسخ) كما جاء في المنثور في القواعد للزركشي رحمة الله (٢/ ٣٠٤) : (اللازم: مالا يقبل الفسخ ، أو لا يمكن الغير إبطاله ، والجائز عكسه). وما ذكره المدعى عليه أصالة من رغبته بإقالته من البيع في أول الجلسات فالإقالة رفع عقد لازم ، فلابد من رضى الطرفين ، وكما يشترط الرضا في إثبات العقد كذلك يشترط في رفعه وبناءً عليه فإنه يشترط اتحاد المجلس لرفع العقد بالإقالة كما يشترط لإثباته ، لأن معنى العقد موجود فيها وحيث لم تتفق الإرادتين في مجلس واحد واختلفت فيما بعد وبما أن الطرفين قد اختلفا في تفسير البند الثاني وظاهر البند أنه لا يعتبر بيعاً ويؤكده ما جاء في آخر البند الخامس حيث جاء ما نصه (تعتبر الشقة في ملك الطرف الأول لحين سداد كل قيمتها وتسليهما للطرف الثاني) ولا شك أن هذا شرط مخالف لمقصود البيع فهو من الشروط الفاسدة ولا يعتد به لذلك كله فقد رددت دعوى المدعي في مطالبته فسخ العقد وحكمت بصحة العقد ولزومه وأفهمته بأن له مطالبة المدعى عليه في بقية المبلغ وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته به وقرر المدعى عليه القناعة وطلب المدعي الاستئناف فأفهم بأن 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 الحادية عشرة، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٣/٠٨/١٠هـ.

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 المساعد برقم ٣٣/٢٢٣٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٣هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤/٣٠٥٥٢١ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٣هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ ..... المسجل برقم ٣٣٣٨٨٩٩٤ وتاريخ ١٤٣٣/٨/٢١هـ الخاص بدعوى ..... ضد ..... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قرّرنا المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، ولبيانه حرر في ١٤٣٤/٣/٩هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٣٩٠١٧ تاريخُه: ١٤٣٣/١٠/٢٥هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٤٠٥١٣٧
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٤١٢٨٩ تاريخه: ١٤٣٤/٦/١٤هـ

المَوضُوعَات

بيع - بيع سيارة - فسخ البيع أو رد ثمن السيارة لعيب فيها - تقدير العيب عن طريق قسم الخبراء - العيب يوجب إما الإمساك أو الفسخ - الحكم بفسخ البيع ورد ثمن المبيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. ذكر صاحب المقنع (٤٤/٢) ما نصه: « فمن اشترى معيبا لم يعلم عيبه فله الخيار بين الرد والإمساك».

٢. ذكر ابن قدامة في المغني (٥٢٢/٦) ما نصه: «أنه متى علم بالمبيع عيباً لم يكن عالماً به فله الخيار بين الإمساك والفسخ سواء كان البائع علم بالعيب وكتمه أو لم يعلم».

٣. ما روي عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه اشترى مملوكا فكتب (هذا ما اشترى محمد بن عبدالله من العداء بن خالد اشترى منه عبدا أو أمة لاداء به ولا غائلة بيع المسلم والمسلم)

٤. ذكر الزحيلي في الفقه الإسلامي وأدلته (٢٦١/٤) ما نصه: «يثبت خيار العيب متى ظهر العيب ولو بعد العقد بزمن طويل ويقول أيضا «وإذا لم تتوافر السلامة لم يتحقق أيضاً مبدأ التعادل في التبادل الذي تقوم عليه عقود المعاوضات فشرع هذا الخيار حفاظا على مبدأ المساواة وقد أثبت الشرع هذا الخيار لمن فوجئ بالعيب بأحاديث نبوية متعددة منها (المسلم أخو المسلم) (لا يحل لمسلم باع من أخيه بيعاً وفيه عيب إلا بينه) وقوله: (من غشنا فليس منا)

وقال أيضا «ومما يثبت فيه الخيار ما كان محل العقد عينا معينة أو مشخصة من الأعيان كما الأرض والدار والدابة والسيارة» ٥. المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من الشركة المدعى عليها سيارة جديدة موصوفة في الدعوى وبعد استخدامه لها ظهر فيها عيوب مصنعية مذكورة في دعواه، ولذا طلب إلزام المدعى عليها باستلام السيارة وتسليمه قيمتها ، أنكر وكيل المدعى عليها ما جاء في الدعوى ودفع بأن الضمان لا يخول للمدعي تغيير السيارة وإنما تصليح الأعطال الناتجة عن خلل في التصنيع أو استبدال القطعة إذا تعذر إصلاحها ، قررت المحكمة تكليف الخبراء بفحص السيارة وتقديم تقرير عن سبب الخلل فيها فأفادوا بوجود عيب في المحرك وأنه لا يوجد سوء استخدام للسيارة ، متى علم المشتري بالمبيع عيبا لم يكن عالما به فله الخيار بين الإمساك والفسخ سواء كان البائع علم بالعيب وكتمه أو لم يعلم ، قضت المحكمة بفسخ عقد بيع السيارة المذكورة كما حكمت على الشركة المدعى عليها بإعادة كامل ثمن السيارة إلى المدعي، قنع المدعي بالحكم وعارضت عليه المدعى عليها ، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد فلدي أنا (....) الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ (.....) القاضي في المحكمة العامة ببريدة وبتعميد فضيلته لي بنظر هذه القضية وبناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة ببريدة المساعد برقم ٣٣٤٠٥١٣٧ وتاريخ١٤٣٣/٦/١٦هـ والمقيدة في المحكمة برقم ٣٣١١٢٨٦٩٢ وتاريخ ١٤٣٣/٦/١٦هـ ففي هذا اليوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٦/٣٠هـ وفي الساعة الثامنة والنصف صباحاً افتتحت الجلسة وفيها حضر (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) ولم يحضر المدعى عليه شركة (.....) للسيارات وبالاطلاع على ورقة التبليغ المؤرخة بـ ١٤٣٣/٦/١٦هـ تبين أنه تم التبليغ عن طريق سكرتارية الشركة وبناءً على المادة (٥٥) من نظام المرافعات الشرعية فقد جرى رفع هذه الجلسة لإعادة التبليغ مرة أخرى وفي هذا اليوم السبت الموافق ١٤٣٣/٧/٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وحضر لحضوره (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) بصفته وكيلاً عن المدعى عليه بموجب الوكالة رقم ١٢١٥٢ وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٧هـ الصادرة من كتابة عدل الدمام الثانية وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلاً أنني اشتريت سيارة جديدة من شركة (.....) للسيارات من نوع (.....) موديل (.....) ولكن انتبهت للزيت بعد مسافة ٢٥٠٠٠كم ولم أخبر عن نقصه أثناء تغييره عندهم وكنت متابع للصيانة عندهم ففوجئت بأن الزيت ينقص من الماكينة وأخبرتهم وتم فحصها مع وجود

علة أخرى وهي صوت قوي داخل الماكينة ثم قاموا بإصلاحها وأخبروني أن الزيت ربما من هذه المشكلة ولكنها استمرت وراجعتهم مرة أخرى ثم حجزوها عندهم ثم أخبروني بجاهزيتها وبعد ذلك راجعتهم للمرة الثالثة فأخبروني أنها تحتاج إلى توضيب ولم يبلغ مشيها ٥٠٠٠٠ ألف كم وطالبتهم بعدم توضيب الماكينة لأن التوضيب يؤثر على قيمة السيارة وأنا أدعي الغبن في السيارة وطلبي في هذه الدعوى إلزام المدعى عليه بإعطائي سيارة جديدة بدل الحالية وإعطائي ضمان كامل وبعرض الدعوى على المدعى عليه وكالة أجاب بأن الضمان لا يخول للمدعي تغيير السيارة وإنما تصليح الأعطال الناتجة عن خلل في التصنيع وإذا تجاوزت نسبة التصليح ٨٠ بالمئة من القطعة فإن القطعة تغير بالكامل ولا تغير السيارة هكذا أجاب وبعد سماع الدعوى والإجابة وحيث الأمر ما ذكر فقد قررت الكتابة إلى كلية التقنية بعنيزة لتزويدنا بتقرير عن سبب الخلل في السيارة وحتى ورود الرد منهم فقد رفعت الجلسة وفي يوم الأثنين ١٤٣٣/٩/١٨هـ افتتحت الجلسة لدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة ببريدة نظراً لانتقال الملازم (.....) عن هذا المكتب وفيها حضر الطرفان وقد سبق أن كتبنا للكلية التقنية بخطابنا رقم ٣٣/١٢٥٤٦١٧ في ١٤٣٣/٧/٥هـ فوردنا خطابهم رقم ٣٤٦ في ١٤٣٣/٨/٥هـ المتضمن أن اللجنة المشكلة من قسم التقنية الميكانيكية لفحص السيارة أفادت أنه لا يوجد هناك سوء استخدام للسيارة كما هو مرفق بالتقرير وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب أطلب نسخة من هذا التقرير لعرضه على الشركة وحيث لا مانع لذا فقد جرى تزويده بنسخة منه كما

جرى سؤال المدعي عن طلبه فأجاب بأنه مادام أن هذا عيب فأنا أطالب برد السيارة وتسليمي قيمتها وقدره مائة وستة وأربعون ألف ريال هكذا أجاب كما جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعي بشأن شراء السيارة فقال إن ما ذكره المدعي في دعواه من شرائه السيارة نوعها (.....) موديل (.....) صحيح هكذا أجاب ، لذا جرى رفع الجلسة وفي يوم الأربعاء ١٤٣٣/١٠/٢٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان وقد جرى سؤالهما هل لديكما إضافة فأفاد المدعى عليه وكالة بأن الكفالة المحدودة للسيارات الجديدة تشمل الكفالة التصليحات اللازمة لتصحيح الأعطال التي تحدث أثناء مدة الكفالة والناتجة عن سوء في التصنيع أو المواد المستعملة سيتم إجراء أية عملية ضبط لازمة أثناء مدة الكفالة سيتم استعمال قطع جديدة أو قطع معاد تصنيعها وبعرض ذلك على المدعي أجاب بأن العيب ليس من سوء الاستعمال بل من جدها وهو فيها العيب وقد تم إصلاحها من قبلهم ولم تتغير هكذا أجاب فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة والاطلاع على قرار اللجنة المشكلة في الكلية التقنية وبعد الاطلاع على وثيقة ملكية السيارة وبما أن المدعي يطالب برد السيارة وتسليمه ثمنها واستنادا لما قرره الفقهاء رحمهم الله في مضانه ومنهم ما ذكره صاحب المقنع في الجزء الثاني صحيفة (٤٤) ما نصه فمن اشترى معيبا لم يعلم عيبه فله الخيار بين الرد والإمساك وذكر ابن قدامة في المغني الجزء السادس صحيفة (٥٢٢) ما نصه «أنه متى علم بالمبيع عيبا لم يكن عالما به فله الخيار بين الإمساك والفسخ سواء كان البائع علم بالعيب وكتمه أو لم يعلم لا نعلم بين أهل العلم خلافا وإثبات النبي صلى الله عليه

وسلم للتصرية تنبيه على ثبوته بالعيب ولأن مطلق العقد يقتضي السلامة من العيب بدليل ما روي عن النبي صلى الله عليه وسلم أنه اشترى مملوكا فكتب (هذا ما اشترى محمد بن عبدالله من العداء بن خالد اشترى منه عبدا أو أمة لاداء به ولا غائلة بيع المسلم المسلم) فثبت أن بيع المسلم اقتضى السلامة ولأن الأصل السلامة والعيب حادث أو مخالف للظاهر فعند الإطلاق يحمل عليها فمتى فاتت فات بعض مقتضى العقد فلم يلزمه أخذه بالعوض وكان له الرد وأخذ الثمن كاملا وذكر الزحيلي في الفقه الإسلامي وأدلته الجزء الرابع صحيفة (٢٦١) ما نصه «يثبت خيار العيب متى ظهر العيب ولو بعد العقد بزمن طويل ويقول أيضا «وإذا لم تتوافر السلامة لم يتحقق أيضاً مبدأ التعادل في التبادل الذي تقوم عليه عقود المعاوضات فشرع هذا الخيار حفاظا على مبدأ المساواة وقد أثبت الشرع هذا الخيار لمن فوجئ بالعيب بأحاديث نبوية متعددة منها (المسلم أخو المسلم) (لا يحل لمسلم باع من أخيه بيعاً وفيه عيب إلا بينه) وقوله: (من غشنا فليس منا) وقال أيضا «ومما يثبت فيه الخيار ما كان محل العقد عينا معينة أو مشخصة من الأعيان كما الأرض والدار والدابة والسيارة .... « .لما سبق كله فقد فسخت عقد بيع السيارة المذكورة وأن على شركة موكل المدعى عليه إعادة كامل ثمن السيارة المذكورة وقدره مائة وستة وأربعون ألف ريال وبه حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة وطلب الاستئناف بلائحة اعتراضية فأجبت لطلبه وسيتم تزويده بنسخه من الحكم وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٣/١٠/٢٥هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد وفي يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٥/٢١هـ افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم رفق خطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٣٢٢٠٥٤٤٩ في ١٤٣٤/١/٢٤هـ والمقيدة برقم ٣٤٢٣٢٧٣٧ في ١٤٣٤/١/٢٧هـ ملاحظاً على الحكم الصادر مني برقم ٣٣٤٣٩٠١٧ في ١٤٣٣/١٠/٢٥هـ بموجب القرار رقم ٣٤١٤٨١٩ في ١٤٣٤/١/١٨هـ المتضمن أنه «وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة لوحظ ما يلي أولا: أن تقرير اللجنة المشكلة من قسم التقنية الميكانيكية بكلية التقنية بمحافظة عنيزة الذي استند عليه فضيلة القاضي في حكمه لم يذكر فيه أن العيب الموجود بالسيارة مصنعي ولا بد من التصريح بذلك إضافة إلى أن هذا التقرير لم يوقع من أعضاء اللجنة التي قامت بإعداده ولا بد من ذلك ثانياً: لم يسأل فضيلته ويناقش المدعي متى اكتشف العيب الذي يدعيه بالسيارة وسؤال المدعى عليه وكالة عما ذكره المدعي من متابعته الصيانة للسيارة لدى الشركة وتدوين ذلك في الضبط والصك ثالثاً: صورة وكالة المدعى عليه لم توثق بمطابقتها لأصلها رابعاً: حكم فضيلته بفسخ عقد السيارة على أن الفسخ يكون من المدعي طالب الرد حسب ما ذكره العلماء وكان على فضيلته أن يعرض ذلك على المدعي ثم يحكم بثبوت الفسخ متى ظهر موجبه» وعليه أجيب أصحاب الفضيلة بأنه جرت منا الكتابة إلى الكلية التقنية بمحافظة عنيزة بخطابنا رقم ٣٤/٣١٦٨٢٩ في ١٤٣٤/٢/٦هـ فوردنا خطابهم رقم ٩٧ في ١٤٣٤/٣/١٠هـ المتضمن سعادة رئيس المحكمة العامة ببريدة المساعد حفظه الله السلام عليكم ورحمة

الله وبركاته تحية طيبة وبعد رداً على خطابكم رقم ٣٤/٣١٦٨٢٩ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٦هـ والذي تطلبون فيه الإفادة عن سيارة المواطن (.....) نفيدكم أن قسم التقنية الميكانيكية بالكلية أفاد بأنه طلب تقريراً مفصلاً من شركة (.....) للسيارات وقد تبين من التقرير أنه تم فك المحرك بمراحل متقدمة من عمر المحرك لظهور صوت بالمحرك وتم تبديل صمامات رأس المحرك وعلية فإن هناك عيب بالمحرك كما هو مرفق . وتقبلوا سعادتكم خالص التحية والتقدير والله يحفظكم عميد الكلية التقنية بمحافظة عنيزة (.....) وتوقيعه وأما الملاحظة الثانية : فإنه جرى سؤال المدعي متى اكتشف العيب الذي يدعيه فقال إنني اكتشفته من يوم وصل عداد السيارة عشرين ألف كيلومتر حيث حضرت إلى الشركة في مقرها في محافظة عنيزة لوجود صوت في الماكينة فخضت أن تكون الماكينة فتم الفحص عليها ووجود الزيت ناقصاً فقالوا راجع الشركة في بريدة وقد راجعت الشركة قبل وصول العداد خمسة وعشرون ألف كيلو وذكرت لهم أن الزيت ينقص فقالوا إن الزيت لا ينقص حيث قاموا بإدخال السيارة إلى داخل الصيانة ثم أفادوني أن الزيت لا ينقص وفكوا العيار فوجد أن الزيت متعدي الكمية المحددة مما يدل على أنهم وضعوا الزيت فقلت أن الزيت ينقص فقالوا نغير لك الزيت ونضع شطرطون لننظر هل ينقص أم لا ؟ مع أن الزيت يهرب من أسفل فتم تغيير الزيت ومازال الصوت في الماكينة وبعد أن مشيت خمسة آلاف كيلو حضرت لديهم للكشف عليها لعل الزيت نقص أم لا فقاموا بالكشف عليها وفعلاً وجد الزيت ناقصاً فقالوا الأن صحيح الزيت ناقص وتحتاج الماكينة إلى

فك وهذه الأشياء المطلوبة ومنها الشنابر وهذا معناه أنها تحتاج إلى توظيب فلم أوافق ولازالت السيارة عندهم هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة عما ذكره المدعي من متابعته للصيانة لدى الشركة فقال إنني لست فنياً وهذا يتضح من خلال الكتالوج ووضع الختم عليه هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي أجاب إنني متابع معهم وكل مرة يذكرون أنه على الضمان ولو لم يكن على الضمان لما استقبلوني هكذا أجاب وأما الملاحظة الثالثة فإنه جرى إكمال اللازم حيالها وأما الملاحظة الرابعة فإن المدعي طلب الفسخ وهذا ما حكمت به وبعرضه عليه قنع به لما سبق كله لازلت على ما حكمت به وقررت إعادة المعاملة إلى محكمة الاستئناف وبالله التوفيق . حرر في ١٤٣٤/٥/٢١هـ .

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الأحد الموافق١٤٣٤/٠٧/٠٩هـ افتتحت الجلسة وقد وردتني المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم رفق خطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٤١٣١٨٤٨٤ في ١٤٣٤/٦/٢٦هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤١٣١٨٤٨٤ في ١٤٣٤/٦/٢٨هـ والمرفق بها قرار الدائرة الحقوقية الأولى رقم ٣٤٢٤١٢٨٩ في ١٤٣٤/٦/١٤هـ المتضمن المصادقة على الحكم الصادر مني برقم ٣٣٤٣٩٠١٧ في ١٤٣٣/١٠/٢٥هـ ولذا جرى إثباته والتهميش بموجبه على الضبط وسجل الصك وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٧/٩هـ

الحمد لله وحده وفي يوم الاحد ١٤٣٤/٨/١٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وقرر انه استلم المبلغ المحكوم به أعلاه وقدره مائة وستة وأربعون ألف ريال من الشركة المدعى عليها وبهذا الاقرار

تعتبر القضية منتهية ولا يطالب أحدهما الاخر بخصوصها وقررت التهميش بذلك على الصك وسجله وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٤/٨/١٤هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩٤٨٧٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٢٢هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٤٧٤٤٠١
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٧٠٧١٢ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٧هـ

المَوضُوعات

بيع - عيب مبيع - المطالبة برد ثمن سيارة مبيعه - إقرار الشركة المصنعة بالعيب - إنكار الشركة البائعة للعيب - الاستعانة بأهل الخبرة في بيان العيب - القول قول المشتري في العيب مع يمينه - عدم سقوط الحق في إرجاع المبيع بالتراخي إلا بدليل الرضا - ثبوت العيب وإمضاء خيار الفسخ للمشتري لعدم ثبوت ما يسقطه - الحكم بإعادة الثمن للمشتري والسيارة للبائع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل) ، قال ابن العربي: «يعني بما لا يحل شرعا و لا يفيد مقصودا» أحكام القرآن ٩٧/١ ، وجاء في تفسير المنار ٤٠/٥ في معنى الباطل : « أنه ما لم يكن في مقابلة شيء حقيقي وهو من الباطل والبطلان أي الضياع والخسار ، فقد حرمت الشريعة أخذ المال بدون مقابلة حقيقية يعتد بها ممن يؤخذ منه».

٢. حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وآله وسلم قال: «كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه» رواه مسلم.

٣. قال ابن تيمية رحمه الله: «إن كل ما يوجد بالمبيع مما ينقص العين أو القيمة نقصا يفوت به غرض صحيح يثبت به الرد» حاشية ابن قاسم ٤٤٢/٤ .

٤. قال الشيرازي -رحمه الله- في المهذب) ١/٢٨٦): «والعيب الذي يرد به المبيع مما يعده الناس عيبا فإن خفي منه شيء رجع فيه إلى أهل الخبرة بذلك الجنس» .

٥. قال المرداوي في الإنصاف: «العيب هو ما ينقص قيمة المبيع نقيصة يقتضي العرف سلامة المبيع عنها غالبا».

٦. ما قرره الفقهاء من أن خيار العيب يثبت بلا اشتراط قال ابن عابدين في حاشيته ٣/٥ : «خيار العيب يثبت بلا اشتراط» .

٧. ما قرره الفقهاء من أن خيار العيب على التراخي قال البهوتي في شرح منتهى الإرادات ٢١١/٣: «وخيار عيب متراخ لأنه لدفع ضرر متحقق فلا يسقط بالتأخير كالقصاص ، إلا إن وجد دليل رضاه أي المشتري».

٨. ما قرره الفقهاء من أنه إذا اختلف البائع والمشتري في عيب المبيع مع الاحتمال فالقول قول المشتري بيمينه قال البهوتي رحمه الله: «وإن اختلفا أي البائع والمشتري في معيب عند من حدث العيب مع الاحتمال فقول مشتر بيمينه إن لم يخرج عن يده» الروض المربع ٤/ ٤٥٤.

مُلخّصُ القضيّة

أقام المدعي على الشركة المدعى عليها دعوى فسخ عقد بيع سيارة واسترداد ثمنها لوجود عيوب خفيه بها تؤثر على سلامتها وأنه راجع الشركة أكثر من مرة للإصلاح دون أن يتم الإصلاح على الوجه الصحيح ودفعت الشركة المدعى عليها بعدم صحة ذلك فجرى استطلاع رأي أهل الخبرة والذي أكد وجود بعض العيوب بسبب

سوء الصناعة وعيوب أخرى لا يمكن الجزم كونها سوء صناعة أم عيوب استخدام وكما أقر فني الشركة المصنعة بوجود بعض عيوب بالسيارة ونظراً لأن القاعدة اذا اختلف البائع والمشتري في عيب المبيع مع الاحتمال فالقول قول المشتري بيمينه لذلك حكم القاضي بفسخ عقد البيع وإعادة ثمن السيارة للبائع وإعادة ملكية السيارة للشركة البائعة ولم ترتض المدعى عليها الحكم وجرى تصديقه من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ د. (.....) القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض (.....) المساعد برقم ٣٣٤٧٤٤٠١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٧/١٩هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٣٥٦٥٣٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٧/١٩هـ ففي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٨/١١هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي(.....) ولم يحضر ممثل الشركة المدعى عليها وقد أبرز المدعي تبليغ المدير الاداري بالمنطقة الوسطى ..... بالجلسة الماضية كما أبرز خطاب مدير مركز شرطة النسيم برقم بدون وتاريخ ١٤٣٣/٨/٧هـ المتضمن انه تم ابلاغ المدير الإداري للشركة حسب نسخة التبليغ المرفقة ا هـ وعليه فقد أذنت بسماع دعوى المدعي غيابياً فادعى المدعي قائلاً : في اخر شعبان من عام ١٤٣١هـ اشتريت من شركة ..... سيارة... ذات اللوحة ..... صنع عام ٢٠١١م بمبلغ وقدره مائتان وعشرون ألف ريال ، وبعد استلامي للسيارة اكتشفت بها عدة عيوب مصنعية

منها أولا أن السيارة تتوقف فجأة وهي تسير مما يسبب خطراً علي وعلى ابنائي حيث اخشى ان تتوقف السيارة وانا اسير بها مما يعني عدم تمكنني من التحكم بها في الطريق ثانياً اكتشفت ان الفرامل لا تعمل وعندما اخبرتهم بذلك قالوا ان في الفرامل عيباً مصنعياً وستأتينا قطع غيارها بعد عدة اشهر من المانيا ثالثاً اكتشفت ان كمبيوتر السيارة لا يظهر الاخطاء والمشاكل الموجودة في السيارة كضغط هواء الكفرات وغيره رابعاً اكتشفت ان الجنوط سيئة حيث انها انكسرت وقاموا بتغييرها عدة مرات ، كما انهم اصلحوا السيارة خارج الوكالة وهذا الامر يفقدني ضمان السيارة فيما بعد ، ولم ارض بهذه العيوب ابداً وكنت كثير التردد على الشركة لإصلاح السيارة وهي موجودة عندهم الان لأني وضعتها عندهم ورفضت استلامها ، اطلب فسخ البيع واعادة كامل الثمن الذي سلمته لهم وقدره مئتان وعشرون الف ريال هذه دعواي لذا فقد قررت الكتابة لهيئة النظر لتقرير هل هذه العيوب عيوب مصنعية ام لا ورفعت الجلسة لحين ورود الجواب وفي جلسة أخرى حضر المدعي كما حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بالوكالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بوكالته عن..... بصفته صاحب مؤسسة ..... للسيارات بموجب السجل التجاري رقم ..... في ١٤٠٩/٩/١١هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية في شمال محافظة جدة برقم ٤٣٧٩٣ في ١٤٣٣/٥/١٥هـ المخول فيها حضور الجلسات والمدافعة والمرافعة وقد وردنا وقد وردنا كتاب مدير قسم الخبراء برقم ٣٣١٥٠٩٨٨٣ في ١٤٣٣/٨/٢٨هـ المتضمن

أنه تم الاستعانة برئيس مهنة صناعية الرياض القديمة ..... وتعذر بقوله لا يمكن الكشف عن الأعطال حيث تم الاصلاح بدون الوقوف على السيارة والكشف عليها وبذلك تعذر أعضاء الهيئة عن كتابة القرار اهـ .

وعليه فقد قررت الكتابة لوزارة التجارة لتقرير هل هذه العيوب عيوب مصنعية ام لا ورفعت الجلسة لحين ورود الجواب وفي جلسة أخرى حضر المدعي ..... المدون هويته سلفا كما حضر المدعى عليه وكالة ..... المدون رقم هويته ووكالته سلفا وقد وردنا خطاب وكيل وزارة التجارة لشؤون المستهلك المكلف ..... برقم ٨١٦٦/٩/٥/٢٦٧/غ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٠٨هـ والمتضمن مانصه:

١- عدم عمل آلة التنبيه ووجود بقعة زيت على السيارة قبل الاستلام وأنه قد تم تلميع السيارة وإعادة ضبط آلة التنبيه .

٢- توقف السيارة عن الحركة وانطفائها فجأة وهبوط في الضغط المكينة ، أفاد المشرف على الصيانة السيد ... عن ذلك أفاد بان السيارة المذكورة قد سبق انطفأت وهو يقودها داخل الورشة ، وأفادت الشركة أنها قامت بعمل سمكرة للسيارة مرتين بسبب حوادث مرورية لكن المدعي أفاد أنها حصلت بسبب توقف السيارة المفاجئ بالطريق بسبب تعطل الكمبيوتر.

٣- حسب التقرير الفني الوارد من الشركة الأم وحسب إفادة الوكيل (.....) وجود فشل في الكمبيوتر الملحق بالسيارة في إظهار التحذيرات وفشل الذاكرة في قراءة الأخطاء حيث لم يتم تسجيل أي نوع من الأعطال عن مراجعة وحدات التحكم وذاكرة الحاسب الآلي بالسيارة وخلل في نظام الكهروميكانيكي .

٤-وجود قطع في احد الإطارات وكسر في الجنوط الأربعة أفادت الشركة بأن الجنوط والكفرات قد تعرضت لصدمات في الطريق أدت إلى تلف الجنوط وأنه قد تم تغيير الجنوط الأربعة وكذلك الكفر المقطوع مجانا من قبل شركة ..... للسيارات بينما يصر المدعي أنها بسبب سوء التصنيع وهنا لا يمكن الاخذ برأي الشركة إذا لا يوجد حادث أو مشاكل طريق تؤدي إلى تلف الاربعة جنوط مرة واحدة وأن الشركة أوضحت أنها تأخرت بتبديل الجنوط بسبب أن الجنوط الجديدة التي وصلت لهم من جدة كانت غير صالحة للاستعمال وهذا يعني عيب مصنعي

٥- قيام الشركة بإصلاح السيارة خارج الوكالة في ورشة ..... لضبط الزوايا على نفقة وحساب الشركة ..... وهذا مثبت بموجب إفادة الشركة وبسؤال الشركة عن قيامهم باستدعاء السيارة المعيبة ماركة ....موديل ٢٠١١ م أفادو عن قيامهم بإجراء الاستدعاء لسيارات بحسب رقم الهيكل الوارد لهم عن طريق الشركة الأم ولا يشملها رقم هيكل هذه السيارة وعليه وبعد الوقوف على السيارة وجد أن جميع ما ذكره المدعي صحيح مع عدم إمكانية الحكم بأن العيوب التي ذكرها المدعي عيوب مصنعية ماعدا الجنوط بها عيوب مصنعيه أو عيوب جراء الاستخدام كما تدعي الشركة مع ملاحظة أن السيارة تحت فترة الضمان وهي ثلاث سنوات أ . هـ وبعرض القرار على الطرفين قرر المدعي قناعة بما جاء فيه وبعرض القرار على المدعى عليه وكالة طلب المهلة في الرد عليه وعليه جرى رفع الجلسة وفي جلسة أخرى لدي أنا..... الملازم القضائي ..... القاضي في المحكمة العامة بالرياض حضر

المدعي ..... المدون هويته سلفا كما حضر المدعى عليه وكالة ..... المدون رقم هويته ووكالته سلفا وبعرض ما تم ضبطه على الطرفين بناء على المادة ١٦٦ من نظام المرافعات قررا المصادقة عليه وبطلب ما استمهل لأجله المدعى عليه أبرز مذكرته الجوابية المكونة من ورقة واحدة والمؤرخة في ١٤٣٤/٣/١٧هـ وبالاطلاع عليها وجد ما نصه: اشارة الى خطاب وزارة التجارة رقم ٨١٦٦/٩/٥/٢٦٧ بتاريخ ١٤٣٣/١٠/٠٨هـ والمكون من خمسة نقاط لذلك سوف نبين ما ذكر على النحو الآتي:

أولاً: وجود بقع زيت على السيارة وعدم عمل آلة التنبيه قبل الاستلام يرجى العلم بان إجراء فحص ما قبل التسليم هو عمل اساسي وضروري لجميع السيارات الواردة من المصنع واستناداً لذلك الفحص يتم ضبط منسوب جميع السوائل بالسيارة والكشف على ضغط هواء الإطارات وكذلك عمل آلة التنبيه وجميع الأجهزة المساعدة وإزالة جميع الشحومات التي متواجدة على جسم السيارة والمقصود به حفظ الجسم الخارجي للسيارة لعوامل الشحن وخلافة

ثانيا : انطفاء السيارة فجأة وهبط ضغط الماكينة .. يرجى العلم والإحاطة بأن السيارة لم تتوقف أثناء السير مع وجود مهندس الورشة ولكن قبل البدء بالدوران أمر طبيعي نتيجة عدم تشغيل السيارة لمد طويلة وليس له علاقة بحوادث الواردة على الإطلاق. حيث السيارة تعمل بطريقة تلقائية لا تعتمد على البطارية انما على الدينامو الذي يقوم بشحن البطارية وامداد جميع وحدات التحكم بالكهرباء المطلوبة علما أن السيارة تحت فترة الضمان

ثالثا: يرجى العلم بأن جميع أجهزة الفحص (الكمبيوتر بالسيارة)

تعمل بشكل طبيعي في جميع الظروف ولا يوجد بها أي خلل يذكر وتقوم بقياس جميع الأعطال إن وجدت ،وعدم تسجيل أي أخطاء هو الدليل بأن جميع مكونات السيارة تعمل بشكل جيد. وان التقرير المرفق ضمن أوراق القضية و المقدم من المدعي لوزارة التجارة والموجود منه صورة في ملف القضية ليس من الشركة الأم أو الوكيل (.....). كما يرجى العلم بان هذا التقرير يتم طباعته عن طريق أجهزة الكمبيوتر خاصة بالورشة بعد توصيلها بأجهزة الصيانة وذلك ضمن إجراءات البرمجة المصنعية التي تتم بصفة يوميه لجميع سيارات ...كما يرجى العلم بان لفظ كلمة (wronging يفيد تحذير وليس فشل) والمذكور إمامه عبارة عملية بدء التشغيل الكهربائي من المقود الكهربائي وكذلك كلمة التحذير المذكور إمام قراءة الكود المخزنة بالذاكرة وهذه لا يفيد عطل بتلك الأجزاء المذكورة وإنما تنبيه للفني والذي يعمل على السيارة ويجري عملية برمجة للأجزاء التي يتوجب عليه عملة بعد الانتهاء من كل عملية برمجة للتأكيد بان هذه الوحدات تعمل تلقائي مع العميل بعد خروج السيارة من الورشة لذلك إن تلك التقارير المطبوعة يتم طبعا بصفة أوامر للفنيين بإجراء الفحوصات التي يجب الانتهاء منه قبل خروج السيارة وهي ليست تحذيرات للعميل أو أي شخص آخر، وبمراجعة الصفحة التالية لهذا التقرير تجدو أيضا أن التقارير تطالب العامل الفني بالتأكيد في النظر إلى كل ما هو مكتوب عليها لتحذير بما فيها العبارتين السابقتين. وللتأكيد مما سبق ذكره فأن ليس لدينا مانع من اطلاع فضيلتكم على تقارير مماثله السيارات أخرى أو جميع السيارات

التي بداخل الورشة مع عمل شرح مفصل للتقارير الصادرة من أجهزة التحكم في السيارة وطبيعة عمل الفنيين في التعامل معها.

رابعا: يرجى العلم والاحاطة بأن جميع جنوط ... والمستوردة عن طريق شركة الام تم فحصها بالمختبرات والتي تم تحديها من وزارة التجارة والتي تفيد بان جميع جنوط سيارات ... قد اجتازت جميع الاختبارات الأزمة لتتحمل الصدمات الطبيعية للطرق ومع ذلك تم تغيرها للعميل بصفة مجانية كنوع من الخدمة الإضافية تقديرا لعملاء ...) مرفق صورة من نتيجة الاختبارات والتي تثبت ما سبق ذكره.

خامسا: لإصلاح وضبط الزوايا تم تغيير الذراع الأمامي الأيمن علما بأن ضبط الزوايا يتم في ورشة ..... بإشراف من مؤسسة ..... للسيارات وأيضا بصفة مجانية من مؤسسة .....للسيارات. وتم فحص السيارة على الطريق والتأكد من صحة إصلاح الزوايا ومطابقته الموصفات الفنية المطلوبة من شركة ... العالمية. علما أنه أثناء وجود سيارة العميل بالورشة تم تسليمه سيارة بديلة من المؤسسة وقد تم إرجاعها من قبل العميل بعد الانتهاء من إصلاح سيارته ولم يقوم العميل باستلام سيارته علما بأنها جاهزة للاستلام. هذا ما أردنا توضيحه لفضيلتكم ، ونحن على استعداد للإجابة عن أي استفسارات قد تطلبونها لاحقا.» وبسؤال المدعي قال لدي بينات أخرى وأريد إحضارها في الجلسة القادمة ، عليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي ..... المدون هويته سلفا كما حضر المدعى عليه وكالة ..... المدون رقم هويته ووكالته سلفا ، وبطلب ما استمهل لأجله المدعي أبرز مذكرته الجوابية المؤرخة

١٤٣٤/٤/١٥هـ وبالاطلاع عليها وجد ما نصه :» فإنه وإشارة إلى الموضوع أعلاها وإلى مذكرة وكيل المدعى عليه المقدمة لفضيلتكم والمؤرخة بتاريخ ١٤٣٤/٣/١هـ والتي جاءت من المدعى عليه رداً على التقرير الفني الموضح بخطاب وزير التجارة فإنني أتقدم لمقام فضيلتكم بالتعقيب على ما ذكره وكيل المدعى عليه بما يلي :

اولاً : فلقد ورد في الخطاب المقدم رداً على خطاب فضيلتكم من قبل وزارة التجارة والصناعة وكالة الوزارة لشئون المستهلك وفي مقدمة الخطاب أن المدعى عليه قد أقر بالعيوب التي سببها رفع هذه الدعوى وذلك بما نصه : (وبحضور كل من المواطن ..... والسيد ..... مدير إقليمي بشركة.....والسيد ..... مدير الصيانة بشركة ..... وبمراجعة العيوب التي تقدم بها المدعي والتي أقرت الشركة بها) انتهى ٠ إذاً فإن المدعى عليه قد اقر بالعيب في المباع حسب تقرير وكالة الوزارة لشئون المستهلك بوزارة التجارة والصناعة وحيث إنه من المقرر شرعاً ونظاماً بان خيار العيب يثبت دون الحاجة إلى اشتراطه صراحة وكذا السلامة وذلك من مقتضيات العقد لأنه من عقود المعاوضات والتي تبني على المساواة حقيقة وعادة ، وبالرجوع إلى ضمن ما جاء بتقرير خطاب وزارة التجارة آنف الذكر فلقد جاء في البند الثالث منه ما نصه : (حسب التقرير الفني الوارد من الشركة الأم وحسب إفادة الوكيل (...) وجود فشل في الكمبيوتر الملحق بالسيارة في إظهار التحذيرات وفشل الذاكرة في قراءة الأخطاء حيث لم يتم تسجيل أي نوع من الأعطال عن مراجعة وحدات التحكم وذاكرة الحاسب

الآلي بالسيارة وخلل في النظام الكهروميكانيكي) انتهى ٠ مما يشير إلى وجود عيوب في السيارة موضوع الدعوى ومنه فشل في آلة التنبيه وعدم عملها قبل الاستلام وعيب في الكمبيوتر وهذا مقرا به من قبل المدعى عليه مما يؤكد إنه عيب خفي لم يظهر قبل الاستعمال ولم اعلم به أنا المشتري مما يتعين معه فسخ عقد البيع واسترداد ما دفعته من ثمن أخذه المدعى عليه وأن تستلم الوكالة (المدعى عليه) سيارتها وأن نصار إلى الحالة التي كنا عليه اقبل التعاقد ، حيث إنني مشترى هذه السيارة بغرض إنها سليمة من العيوب علماً بان هذا العيب الخفي مؤثراً في المبيع ومن شأنه أن يجعل البيع غير صالح للغرض الذي اعد له حيث أن هذه العيوب جميعها كانت موجودة وقت البيع وهي عيوب تنقص من قيمة المباع ومن نفعه وإنني لم أكن أعلمها ولو كنت أعلمها لما أقدمت على شراء المباع .

ثانياً : ما يريد إن ينفيه وكيل المدعى عليه في البند الثاني من مذكرته بما نصه : (.... يرجى العلم والإحاطة بأن السيارة لم تتوقف أثناء السير مع وجود مهندس الورشة) انتهى ، هذا يتناقض مع ما ذكره المشرف على الصيانة السيد ... في أقوالة لدي وزارة التجارة فهو قال في ثانيا مما جاء بخطاب وزارة التجارة لفضيلتكم ما نصه (توقف السيارة عن الحركة وانطفائها فجأة أفاد المشرف على الصيانة السيد ...عن ذلك أفاد بأن السيارة المذكورة قد سبق انطفأت وهو يقودها داخل الورشة) انتهى . ونفيد فضيلتكم بان هذا الانطفاء المفاجئ تكرر عدة مرات لنا وفي الطريق العام والسؤال الذي يطرح نفسه لماذا سيارة جديدة يحدث لها مثل ذلك

؟؟؟ فلا بد أن يكون هنالك عيب مصنعي لم يعترف به المدعى عليه !!! واعترفت به الشركة الأم مصنعة ومصدرة هذه السيارة في تقريرها المرفق صورة منه ٠ وإقرار موظفها المشرف على الصيانة ما هو إلا دليل يعضد ذلك ، وبالتالي فإن ذلك يدل على أن المدعى عليه كان يعلم بكل تلك العيوب الخفية وكتمها وقت البيع ، فعن أبي هريرة رضي الله عنه (أن النبي صلى الله عليه وسلم مر على صبرة طعام - يعني كومة طعام - فأدخل يده فيها ، فنالت أصابعه بللا فقال : ما هذا يا صاحب الطعام ؟ قال : أصابته السماء يا رسول يعني المطر قال : أفلا جعلته فوق الطعام كي يراه الناس ، من غش فليس مني) أخرجه مسلم في كتب الإيمان ، باب قول النبي صلي الله عليه وسلم (من غشنا فليس منا)

ثالثا : إن ما ذكره وكيل المدعى عليه في الفقرة الثالثة من مذكرته هذه أقوال مرسله إذا إننا لا ندعى بوجود عيب في جميع السيارات التي يبيعها المدعى وإنما العيب والخلل المصنعي المعترف به من قبل الشركة المصنعة في السيارة موضوع الدعوى والتي استلم موكله ثمنها عداً نقداً دون انتفاعي بالمباع وضياع وقتي وجهدي بما هو يعلم به ٠

رابعاً : ما أشار إليه وكيل المدعى عليه في مذكرته في الفقرة الرابعة منها هذا غير صحيح حيث إنه يحاول التهرب من العيب المصنعي في الجنوط الأربعة ثم الكفرات للسيارة المباعة ولكن ذلك مردودا عليه ومجابا عليه من قبل وزارة التجارة والصناعة في خطابها فقرته الرابعة بما نصه : (.... وهنا لا يمكن الأخذ برأي الشركة إذا لا يوجد حادث أو مشاكل طريق تؤدي إلى تلف

الأربعة جنوط مرة واحدة ،وأن الشركة أوضحت أنها تأخرت بتبديل الجنوط بسبب أن الجنوط الجديدة التي وصلتلهم من جده كانت غير صالحة للاستعمال وهذا يعني عيب مصنعي .) انتهى. وكذلك إجابته بالفقرة المذكورة تتناقض مع ما تضمنه خطابه المرسل لي (المرفق صورته) حيث أشار في الفقرة التاسعة منه ما نصه (..... لقد قضى العميل أيام عديدة بانتظار إصلاح عجلات السيارة والسبب كان لا بد من إعادة طلب بعض العجلات من جدة . لقد استلمنا العجلات ولكن للأسف وجدناها معطوبة) انتهى .. والسؤال هنا الذي طرح نفسه لماذا سيارة جديدة الصنع تتلف جنوطها ؟؟؟؟ إلا يدل ذلك على توفر العيب !!! لماذا يتم تغير الجنوط ؟؟؟؟ لسيارة لم يكتمل عمرها عدة شهور !!!! بالتالي فإن ما ذكره وكيل المدعى عليه بالفقرة الرابعة يرقي بظلال من الشك والريبة حول تقارير الفحص بالمختبرات التي ذكرها من صلاحية الجنوط المستوردة من قبله وان كان ذلك لا يعنينا في شيء وغير منتج في الدعوى بكون السيارة موضوع الدعوى كان بها عيب مصنعي خفي يتمثل في العيب المصنعي للجنوط التي تم تغيرها ولكن دون فائدة لاستمرار التوقف المفاجئ للسيارة نتيجة تعطل الكمبيوتر الذي يؤدي إلى حدوث كوارث في الأرواح من راكبيها ومستخدمي الطريق العام وخسارة في الممتلكات ثم الدخول مرة ثانياً وثالثة ورابعة وهكذا في دوامة تغير الجنوط !!!!! إذاً فما الهدف من شراء مثل هكذا سيارة !!!!!! . هل قيادتها آمنه !!! أم تؤدي إلى التهلكة ؟؟؟ التي منهي عنها شرعاً ، فليحضر المدعى عليه تسجيل الكاميرات لإثبات عدد المرات التي زرت فيها الشركة من اجل

إصلاح هذه السيارة ، وعن عقبة بن عامر رضي الله عنه قال : سمعت النبي صلي الله عليه وسلم يقول : (المسلم أخو المسلم ، ولا يحل لمسلم باع من أخيه بيعا وفيه عيب فلا بينه له) (أخرجه ابن ماجه في أبواب التجارات باب باع عيباً فليبينه برقم ٢٢٤٦ والحاكم في مستدركه ١/٢ وصححه شرطهما و وافقه الذهبي وقواه ابن تيمية في إقامة الدليل ص ١٢١وإنني لم اعلم بكل تلك العيوب قبل الشراء مما يتعين معه الحكم لي بأخذ الثمن الذي دفعته كاملاً وإني لا ارغب بغير ذلك علماً بأن السيارة المباعة في يد المدعى عليه من تاريخ خطابهم الموجهة لي ، ومحاولة المدعى عليه إصلاحها ما هو إلا تهرب من رد الثمن وهذا ظلم منهي عنه بقوله تعالي (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم) الآية(٢٩) سورة النساء ، والظلم يفسد الرضا في العقد كما إنه من أكل المال بالباطل والظلم في البيع فهو الغش خامساً : لقد أورد وكيل المدعى عليه بالفقرة الخامسة من مذكرته ما نصه : (لإصلاح وضبط الزوايا تم تغير الذراع الأمامي الأيمن علماً بأن ضبط الزوايا يتم في ورشة ..... بإشراف مؤسسة .....للسيارات ... وتم فحص السيارة على الطريق والتأكد من إصلاح الزوايا ومطابقتها للمواصفات الفنية المطلوبة من شركة ... العالمية .... الخ) ، يا صاحب الفضيلة إني أشتري سيارة جديدة ثم يحدث لها كل ذلك وهى جديدة ، إضافة إلى أن التقرير الفني الصادر من الشركة التي المدعى عليه هو وكيلها (والمرفق صورة منه مترجماً) يفيد ما نصه : (أن بالسيارة فشل في قراءة الأخطاء - وبها خلل في نظام القيادة الكهروميكانيكي

- وبمعالجة الخطأ أغلق البرنامج الدولي لتطبيقات الصيانة الفنية وانتقل إلى التشخيص للبحث ضمن الخطأ الموجودة - لم يتم إجراء مطابقة توازن السيارة) انتهى ٠ مما يعني أن المدعى عليه تعمد تعطيل الكمبيوتر لعدم ظهور أية عيوب على السيارة وبعد تقرير الشركة الأم الذي أوضح تلك العيوب لماذا يصر المدعى عليه بان السيارة سليمة وخالية من العيوب الصناعية والشركة الأم هي ذات نفسها تقر بذلك فهو ادخل السيارة إلى ورشة ..... لإصلاح الزوايا والشركة المصنعة للسيارة تقر بأنه لم يجري لها مطابقة توازن حين صنعها ، كما وان المدعى عليها تقر بموجب تقرير وزارة التجارة الموجهة لمقام فضيلتكم بأنها لم تقوم باستدعاء السيارة موضوع الدعوى من قبل الشركة الأم انظر في ذلك إلى الفقرة الخامسة من هذا التقرير بما نصه : (وبسؤال الشركة عن قيامهم باستدعاء السيارة المعيبة ماركة ... الفئة الخامسة موديل ٢٠١١م أفادوا عن قيامهم بإجراء الاستدعاء لسيارات بحسب رقم الهيكل الوارد لهم عن طريق الشركة الأم ولا يشملها رقم هيكل هذه السيارة) انتهى سادساً : الطلبات :الحكم لي بإلزام المدعى عليه برد ثمن السيارة وفسخ عقد البيع للعيب ٠

وبعرض ذلك على المدعى عليه قال: أكتفي بما قدمت ولا جديد لدي. وبسؤال المدعي عن العيب متى حصل فقال: لقد حصل العيب من ثاني يوم استلمت فيه السيارة فآلة التنبيه لا تعمل وجهاز الكمبيوتر لم يبين هذا العيب (ثم أرجعت السيارة لهم ثم قاموا بإصلاح جهاز التنبيه ولكن الكمبيوتر لا يعمل على الوجه المطلوب ، ثم تعيبت الفرامل وقاموا بإصلاحها لي ثم حدث عيب

في الكمبيوتر جعل السيارة تنطفئ من حالها مما سبب حادثا ثم أرجعت السيارة لهم وأصلحوها لي ثم صرت أتردد عليهم شبه يومي فهواء الكفرات دائم النقص والكمبيوتر لا يبين ذلك زيادة على أن الخلل صار من الجنوط التي تبين أنها مكسرة وقد أثبتت وزارة التجارة أنه عيب مصنعي ، ثم حدث حادث آخر بنفس المشكلة السابقة ثم أعدتها لهم وأصلحوها ثم أخذت السيارة ولازالت المشكلة قائمة ثم أرجعتها إليهم ولم آخذها حتى الآن ، وبسؤال المدعي هل هو مستعد ببذل اليمين على ذلك فقال نعم ، وبسؤاله هل لديك ما تقدمه فقال أكتفي بما قدمت ، وبسؤال المدعى عليه وكالة قال أكتفي بما قدمت لذا جرى قفل باب المرافعة ورفعت الجلسة للدراسة والتأمل وفي جلسة أخرى وفي جلسة أخرى حضر المدعي ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وحضر لحضوره ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... ، وبطلب اليمين المدعي استعد بأدائها وبعد أن بينت له عاقبة اليمين الكاذبة ومغبتها ، أذنت له ببذل اليمين فقال: والله العظيم الذي لا إله إلا هو الحي القيوم القوي القاهر أني اشتريت سيارة من نوع ... ٥٢٣ الفئة الخامسة صنع عام ٢٠١١ م ذات اللوحة رقم (.....) بمبلغ وقدره مائتان وخمسة عشر ألف ريال من شركة ..... للسيارات ، وأنه قد حصل فيها عيب من ثاني يوم استلمت فيه السيارة فآلة التنبيه لا تعمل وجهاز الكمبيوتر لم يبين العيب ، ثم تعيبت الفرامل ثم حدث عيب في جهاز الكمبيوتر جعل السيارة تنطفئ من حالها مما سبب حادثا ، ثم حدث عيب في هواء الكفرات و جهاز الكمبيوتر لم يبين هذا

العيب ثم حدث حادث آخر بسبب انطفاء السيارة من حالها ، ولم أرض بهذه العيوب ولم تكن العيوب ناتجة عن استخدامي ، وقد راجعت الشركة بعد كل عيب في السيارة والله العظيم. فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة واليمين ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل) قال ابن العربي: «يعني بما لا يحل شرعا و لا يفيد مقصودا» أحكام القرآن ٩٧/١ ، وجاء في تفسير المنار ٤٠/٥ في معنى الباطل: «أنه ما لم يكن في مقابلة شيء حقيقي وهو من الباطل والبطلان أي الضياع والخسار ، فقد حرمت الشريعة أخذ المال بدون مقابلة حقيقية يعتد بها ممن يؤخذ منه» ، ولما جاء في حديث أبي هريرة رضي الله عنه أن النبي صلى الله عليه وآله وسلم قال (كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه) رواه مسلم ، ولما جاء في معنى العيب عند العلماء فقد قال ابن تيميه رحمه الله: «إن كل ما يوجد بالمبيع مما ينقص العين أو القيمة نقصا يفوت به غرض صحيح ، يثبت به الرد» حاشية ابن قاسم ٤٤٢/٤ . وقال الشيرازي رحمه الله في المهذب: «٢٨٦/١ والعيب الذي يرد به المبيع مما يعده الناس عيبا فإن خفي منه شيء رجع فيه إلى أهل الخبرة بذلك الجنس» وقال المرداوي في الإنصاف:» العيبه وما ينقص قيمة المبيع نقيصة يقتضي العرف سلامة المبيع عنها غالبا» ، ولما قرره الفقهاء من أن خيار العيب يثبت بلا اشتراط قال ابن عابدين في حاشيته ٣/٥ : «خيار العيب يثبت بلا اشتراط». ولما قرره الفقهاء من أن خيار العيب على التراخي قال البهوتي في شرح منتهى الإرادات ٢١١/٣ : «وخيار عيب متراخ لأنه لدفع ضرر متحقق فلا يسقط بالتأخير كالقصاص ، إلا إن وجد دليل رضاه

أي المشتري» ، ولما قرره الفقهاء من أنه إذا اختلف البائع والمشتري في عيب المبيع مع الاحتمال فالقول قول المشتري بيمينه قال البهوتي رحمه الله: » وإن اختلفا أي البائع والمشتري في معيب عند من حدث العيب مع الاحتمال فقول مشتر بيمينه إن لم يخرج عن يده « الروض المربع ٤/ ٤٥٤ ، ولما قرره الفقهاء من أنه متى علم المشتري بالعيب فهو بالخيار بين الإمساك مع الأرش أو الرد قال ابن قدامة رحمه الله في المغني ٤/ ١٠٨:» ومتى علم ، يعني المشتري- بالمبيع عيبا لم يكن عالما به فله الخيار بين الإمساك والفسخ سواء كان البائع علم العيب وكتمها ولم يعلم ، لا نعلم بين أهل العلم في هذا خلافا» ، وبما أن المشتري رفض الإمساك مع الأرش وطالب بالثمن مع رد المبيع ، وبما أن تقرير وزارة التجارة قد صدر من خبير والخبير أمين كما قرر ذلك الفقهاء ولما جاء في قرار وزارة التجارة من تأييد كلام المدعي مع عدم الجزم بالعيوب هل هي مصنعية أو لا مما يعد قرينة تقوي جانب المدعي خصوصا مع جدة السيارة ، ولما جاء في تقرير وزارة التجارة من الجزم بوجود عيب مصنعي في الجنط مما يعد قرينة أخرى تقوي جانب المدعي ، وبما أن المدعي لم يرض بتلك العيوب ولم يصدر منه أي فعل يدل على الرضا بدليل تردده على مركز الصيانة بعد كل عيب يحدث في السيارة ومن ثم تركه للسيارة عندهم ، وبما أن هذا العيب يعد عيبا مؤثرا في السيارة لا يحقق المقصود من شراءها ، ولما جاء في يمين المدعي ، وبما أن المشتري قد بذل الثمن ليسلم له مبيع سليم ولم يسلم له فثبت له الرجوع بالثمن أو الإمساك مع الأرش ، لذلك كله فقد حكمت على شركة ..... للسيارات بإعادة ثمن السيارة المعيبة وقدره

مائتان وخمسة عشر ألف ريال لصالح المدعي .....، وبعرض الحكم على المدعي قرر قناعته ، وبعرضه على وكيل الشركة المدعى عليه قرر عدم القناعة فجرى تسليمه نسخة من الحكم ، وأفهم بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوما من تاريخ هذا اليوم فإن تقدم باعتراضه وإلا سقط حقه في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٤/٢٢هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... الملازم القضائي لدى الشيخ ..... القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٣٤٧٤٤٠١ وتاريخ ١٤٣٣/٠٧/١٩هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٣٥٦٥٣٧ وتاريخ ١٤٣٣/٧/١٩هـ في يوم السبت الموافق١٤٣٤/٠٧/٠١هـ عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف بالرياض رقم ٣٤١٣٧٠٠٥٥ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٨هـ المرفق بها قرار الملاحظة رقم ٣٤٢٣٨٩٧٩ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢هـ والمتضمن ما نصه بعد المقدمة:» لوحظ بأن فضيلته قد ألزم الشركة بإعادة ثمن السيارة قبل أن يقرر فسخ عقد البيع للعيب ولابد من ذلك كما أنه لم يقرر بأن ملكية السيارة تعود إلى الشركة وأن لها التصرف بها بما تشاء بعد اكتساب الحكم القطعية فعلى فضيلته ملاحظة ما ذكر وإكمال اللازم ، قاضي استئناف ..... توقيع وختم ، قاضي استئناف ..... توقيع وختم ، رئيس الدائرة ..... توقيع وختم .اهـ. عليه أفيد أصحاب الفضيلة بأن ما ذكروا من ملاحظات قد سقطت سهوا عليه افتتحت الجلسة وحضر الطرفان ، وذكرت لهم بأن منطوق الحكم هو:

لذلك كله فقد حكمت بفسخ عقد البيع لوجود العيب المذكور وبموجبه يتم إعادة ثمن السيارة المعيبة وقدره مائتان وخمسة عشرة ألف ريال لصالح المدعي ..... وأفهمت وكيل الشركة بأن السيارة تعود لملكية الشركة ولها أن تتصرف بها بما تشاء بعد اكتساب الحكم القطعية ففهم ذلك . وأمرت بإعادة المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/١هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ.....القاضي في المحكمة العامة بالرياض ففي يوم الثلاثاءالموافق١٤٣٤/٠٩/٢٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢وفيها حضر ..... المدونة هويته سابقا . وأفاد بأنه قد استلم شيك من المدعي برقم ٨٩٩٨٧٩من البنك .... بمبلغ وقدره (٢١٥,٠٠٠) ريال . وبذلك تكون المطالبة منتهية بين الطرفين وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٩/٢٢هـ

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 ٣٤١٣٧٠٠٥٥ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣هـ المرفق بها الصك رقم ٣٤١٩٤٨٧٧وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٢هـ الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ ..... المتضمن الحكم في الدعوى المقامة من..... ضد ..... على النحو الموضح بالصك والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته

وألحقه بالصك وصورة ضبطه بناء على قرارنا رقم ٣٤٢٣٨٩٧٩ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١٢هـ فقد قررت الدائرة المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٧٧٩٥٦ تاريخُه: ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٤٩٠٤٨٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٩٧٩٣١ تاريخه: ١٤٣٤/٨/١٥هـ

المَوضُوعات

بيع - خيار العيب - مطالبة برد ثمن سيارة معيبة - رد دعوى المدعي لقيامه ببيع العين المعيبة قبل المطالبة برد ثمنها- بيع المبيع بعد تلفه - مواجهة المدعى عليه بالدعوى - تقرير الدفاع المدني - تراخي في المطالبة برد المبيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. نص ابن قدامة في المغنى: «إذا اشترى معيباً فباعه سقط رده لأنه قد زال ملكه عنه» ٦/٢٤٢.

٢. نص المرداوي في الإنصاف: «وإن فعله عالماً بعيبه فلا شيء له وكذا لو تصرف فيه بما يدل على الرضا أو عرضه للبيع أو استغله وهو المذهب في ذلك كله وعليه جماهير الأصحاب وقطع به كثير منهم»١١/٣٩٨ الإنصاف مع الشرح الكبير على المقنع .

مُلخّصُ القضيّة

تقدم المدعي بدعوى ضد الشركة المدعى عليها (الوكيل التجاري المعتمد للسيارة المشتراة) بأنه اشترى من أحد معارض السيارات سيارة جديدة فتفاجأ يوما باحتراقها بالكامل لعيب مصنعي لا بفعل فاعل مما تعذر الانتفاع بها فباعها بالتشليح «كومة حديد» لذا فيطلب إلزام المدعى عليها بإعادة ما سلمه من ثمن ، فجرى

سؤاله كيف علم بالعيب المصنعي وعن سبب تأخره في إقامة الدعوى فأجاب بأن الدفاع المدني أخبره بأن سببه عيب مصنعي وأنه تقدم بشكوى لدى الداخلية ضد صاحب المعرض فدفع بأنه لا علاقة له بذلك وأن عليه أن يقيم دعواه ضد الشركة الموردة ، عليه ولإقرار المشتري ببيعه السيارة محل الدعوى بعد سبعة أشهر من تاريخ شرائها ولأن المدعي يطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة ثمن السيارة وطلبه وإن كان أحد الأمرين المتاحين للمشتري العالم بالعيب (الإمساك مع الأرش أورد الثمن) عليه ولحصر المدعي دعواه في طلبه رد الثمن ولأن السيارة التي تصرف فيها المدعي بالبيع هي أحد العوضين ولما قرره أهل العلم في هذه المسألة قال ابن قدامة في المغنى: «إذا اشترى معيباً فباعه سقط رده لأنه قد زال ملكه عنه» ٢٤٢/٦ ، وقال المرداوي في الإنصاف: «وإن فعله عالماً بعيبه فلا شيء له وكذا لو تصرف فيه بما يدل على الرضا أو عرضه للبيع أو استغله وهو المذهب في ذلك كله وعليه جماهير الأصحاب وقطع به كثير منهم» ٣٩٨/١١ الإنصاف مع الشرح الكبير على المقنع ، عليه فقد قررت الدائرة صرف النظر عن دعوى المدعي وأخلت سبيل المدعى عليها ، بعرض الحكم عليه قرر الاعتراض فأفهم بالتعليمات ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة وبناءً على أوراق المعاملة المحالة الينا من فضيلة رئيس هذه المحكمة برقم ٣٣٤٩٠٤٨٥ في ١٤٣٣/٧/٢٧هـ والمقيدة برقم ٣٣١٤١٤٥٨٥ في ١٤٣٣/٧/٢٧هـ والمتعلقة بدعوى (.....) ضد شركة (.....) بناءً على ذلك فقد حضر لدي في هذا اليوم الثلاثاء ١٤٣٣/١١/١٦هـ الساعة ١٠ المدعى (.....) سعودي الجنسية برقم (.....) وحضر لحضوره المدعو (.....) بالسجل المدني رقم (.....) بوكالته عن (.....) سعودي بموجب سجل مدني رقم (.....) و(.....) سعودي بموجب سجل مدني رقم (.....) بصفته مديراً ل(.....) المحدودة المخول له فيها إقامة وسماع الدعاوى والشكاوي والسير فيها إلى أخر درجة من درجات التقاضي الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٢٨٠٧٠ في ١٤٣٣/٣/٢٧هـ ثم ادعى المدعي في مواجهة المدعى عليه وكالة قائلا في تحرير دعواه لقد اشتريت من الشركة المدعى عليها سيارة نوع ... موديل ٢٠٠٦م طراز ... وكان الشراء بتاريخ ٢٠٠٦م حيث اشتريتها بثمن قدره مائتين ألف ريال دفعتها كاملة وقد مكثت معي تلك السيارة قرابة ثلاثة أشهر من تاريخ الشراء إلا أني تفاجأت باحتراقها بشكل كامل وذلك الاحتراق لعيب مصنعي في السيارة أدى إلى احتراقها وأفقدني الانتفاع بها ما جعلني أقوم ببيعها في التشليح بمبلغ سبعة عشر ألف ريال لذا فإني أطلب الحكم على الشركة المدعي عليها بإعادة كامل الثمن الذي بذلته والبالغ مائتين ألف ريال هذه دعواي

وأسأل الجواب ثم سألته متى بعت السيارة فأجاب بقوله لقد بعتها بعد سبعة أشهر من تاريخ الشراء ثم سألته عن كيفية معرفته بأن احتراق السيارة كان بسبب عطل مصنعي فأجاب بقوله ان تقرير الدفاع المدني والشرطة والبحث الجنائي أفادوني بأن عيباً مصنعياً كان السبب في احتراقها ثم سألته عن سبب تراخيه في مطالبته هذه فأجاب بقوله إني تقدمت بشكاوى في هذا الموضوع الأولى رفعتها لوزارة الداخلية ثم تركت متابعتها ثم أقمت دعوى على صاحب المعرض الذي اشتريتها منه فقال اني لست مسئولاً عن السيارة وانما شركة ... هي المسئولة هكذا قال . فبناءً على ما تقدم من الدعوى ولا قرار المشتري ببيعه السيارة محل الدعوى بعد سبعة اشهر من تاريخ شرائها ولأن المدعي يطلب إلزام الشركة المدعى عليها بإعادة ثمن السيارة البالغ مائتين ألف ريال ولأن طلبه ذلك وإن كان أحد الأمرين المتاحين للمشتري العالم بالعيب وهي امساك المبيع بأرشه وهو قسط ما بين قيمة الصحة والعيب أورده وأخذ الثمن ولحصر المدعي دعواه في طلبه رد الثمن ولأن السيارة التي تصرف فيها المدعى بالبيع هي أحد العوضين ولما قرره أهل العلم في هذا الجانب حيث قال ابن قدامة في المغنى ((إذا اشترى معيباً فباعه سقط رده لأنه قد زال ملكه عنه))٦/٢٤٢ وقال المرداوي في الإنصاف (وإن فعله عالماً بعيبه فلا شيء له وكذا لو تصرف فيه بما يدل على الرضا أو عرضه للبيع أو استغله وهو المذهب في ذلك كله وعليه جماهير الأصحاب وقطع به كثير منهم)١١/٣٩٨مع الشرح الكبير على المقنع بناءً على ذلك فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي .....أخليت سبيل المدعى عليها وبذلك حكمت

وبعرضه على المدعي قرر اعتراضه عليه فأفهمته بمراجعة الحكم خلال عشرة أيام من تاريخه لاستلام نسخة من هذا الحكم لتقديم ما لديه حياله من اعتراض خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه فإن لم يفعل خلالها فإن حقه في الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وباللّه التوفيق حرر في ١٤٣٣/١١/١٦هـ .

الحمد للّه وحده وبعد فقد عادت أوراق المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٥١٥١١٧ في ١٤٣٤/٤/٧هـالمرفق بها قرار ملاحظة الدائرة الحقوقية الثانية ذو الرقم ٣٤٥٧٤٦٧ في ١٤٣٤/٣/٨هـ ونص الحاجة منه (بدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية إعادتها لملاحظة ما يلي ١- لم نجد فضيلة عرض دعوى المدعي على المدعى عليه وكالة وإجراء اللازم نحوها ولابد من ذلك ٢- ذكر المدعي في لائحته الاعتراضية أمور ينبغي مناقشتها بحضور الطرفين وإجراء الوجه الشرعي نحوها) اهـ. عليه فإني أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم اللّه تعالى لكل خير بأن ما أشير إليه في الملاحظة الأولى فلا شك أن جواب المدعى عليه أثر من الآثار اللازمة لصحة الدعوى وذلك لأن قطع الخصومة والمنازعة واجب ولا يمكن القطع إلا بالجواب فكان واجبا أما في هذه الدعوى فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي ابتداء للأسباب التي ذكرتها وبالتالي لم أرى موجبا لعرضها على المدعى عليه وكالة وغير خاف على أصحاب الفضيلة ما قرره أهل العلم من أنه إذا زال الموجب زال الموجب وأما الملاحظة الثانية فقد أعدت الاطلاع على اللائحة الاعتراضية فلم أرى فيها ما يؤثر على ما حكمت به وبالتالي لازلت عليه وأمرت بإعادة أوراق المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيقها

وبالله التوفيق وصل الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم تحريرا في ١٤٣٤/٤/٢٠هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا (.....) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة القائم بعمل الشيخ (.....) خلف فضيلة الشيخ (.....) القاضي الأسبق بهذه المحكمة حيث عادت أوراق المعاملة من محكمة الاستئناف بالخطاب رقم ٣٤٥١٥١١٧ في ١٤٣٤/٩/٣هـ رفقها الصك الشرعي رقم ٣٣٤٧٧٩٥٦ في ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ مظهراً عليه بقرار الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٩٧٩٣١ في ١٤٣٤/٨/١٥هـ المتضمن وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . قاضي استئناف ختم وتوقيع (.....) قاضي استئناف ختم وتوقيع (.....) قاضي استئناف ختم وتوقيع (.....) (لي وجهة نظر) . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١٠/١١هـ

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 بمكة المكرمة برقم ٣٤/٥١٥١١٧وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (.....) القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٤٧٧٩٥٦ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٦هـ ، المتضمن دعوى (.....) ضد (.....) ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٧١١٣٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٣/٢٤هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٥٢٦٧٦٢
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٤٩٩٥٩ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٤هـ

المَوضُوعات

بيع - طلب المدعي باقي ثمن المبيع - البينة شهادة الشاهد واليمين - اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين - الحكم الغيابي بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به والغائب على حجته.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. حديث ابن عباس (أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد واليمين) رواه مسلم في صحيحه.

٢. حديث أبي هريرة قال (قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم باليمين مع الشاهد الواحد) أخرجه أبو داود والترمذي وابن ماجه والبيهقي.

٣. قال ابن قدامة : (ولأن اليمين تشرع في حق من ظهر صدقه وقوي جانبه ولذلك شرعت في حق صاحب اليد لقوة جنبته بها ، وفي حق المنكر لقوة جنبته فإن الأصل براءة الذمة، والمدعي ههنا (أي في باب الشاهد واليمين) قد ظهر صدقه فوجب أن تشرع اليمين في حقه) اهـ. المغني (١٣١/١٤)

٤. قال ابن القيم : «وليس في القرآن ما يقتضي أنه لا يحكم إلا بشاهدين، أو شاهد وامرأتين فإن الله سبحانه إنما أمر بذلك أصحاب الحقوق أن يحفظوا حقوقهم بهذا النصاب ، ولم يأمر بذلك الحكام أن يحكموا به، فضلاً عن أن يكون قد أمرهم ألا يقضوا إلا بذلك ولهذا يحكم الحاكم بالنكول واليمين المردودة

والمرأة الواحدة والنساء المنفردات لا رجل معهن وبمعاقد القمط ووجوه الآجر وغير ذلك من طرق الحكم التي لم تذكر في القرآن .... فطرق الحكم شيء وطرق حفظ الحقوق شيء آخر وليس بينهما تلازم فتحفظ الحقوق بما لا يحكم به الحاكم مما يعلم صاحب الحق أنه يحفظ به حقه ، ويحكم الحاكم بما لا يحفظ به صاحب الحق حقه ولا خطر على باله من نكول ورد يمين وغير ذلك) أ هـ الطرق الحكمية ص (١٤٥)

٥. المادة الخامسة والخمسون من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بعد تبلغه لشخصه، أنه اشترى منه ثلاثة رؤوس من الأغنام بثمن إجمالي قدره ألفان وسبعمائة وخمسون ريالا سلم منه ثمانمائة ريال ولم يسلم المبلغ المتبقي وقدره ألف وتسعمائة وخمسون ريالا وطلب إلزامه بتسليم ما بقي في ذمته ، بطلب البينة من المدعي على دعواه أحضر شاهداً ، وتم سماع شهادته وتعديله ، قرر المدعي ألا بينة لديه سوى الشاهد ، بطلب اليمين من المدعي المكملة للشاهد استعد ببذلها ، ثم حلفها ، من وسائل الإثبات التي جاءت بها الشريعة الإسلامية القضاء بالشاهد ويمين الطالب ، حديث ابن عباس رضي الله عنه (أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد واليمين) رواه مسلم ، أكثر أهل العلم يرون ثبوت المال لمدعيه بشاهد ويمين ، اليمين تكون في جانب أقوى المتداعيين، وأقوى المتداعيين في هذا الباب هو المدعي لوجود الشاهد ، لذ ثبتت صحة دعوى المدعي فيما

يدعيه، والحكم غيابيا بإلزام المدعى عليه أن يسلم للمدعي المبلغ المدعى به وقدره ألف وتسعمائة وخمسون ريالاً ، سيتم إكمال ما يلزم حيال إبلاغ المدعى عليه بالحكم ،بعد رفع الحكم لمحكمة الاستئناف تمت المصادقة عليه .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ ..... القاضي في المحكمة الجزائية بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بالرياض برقم ٣٣٥٢٦٧٦٢ وتاريخ ١٤٣٣/٨/١٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٣٩٨٨٧ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/١٤ هـ ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٣/٢٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠٨ ، وفيها ..... سعودي الجنسية بموجب السجل رقم ..... وادعى على الغائب عن مجلس الحكم ..... قائلاً في دعواه عليه : انني قد بعت على المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم ثلاثة من الاغنام اثنان منها من نوع نجدي والاخر من نوع الماعز بقيمة اجمالية قدرها ألفان وسبعمائة وخمسون ريال وقد سلم لي مبلغا قدره ثمانمائة ريال ولم يسلم المبلغ المتبقي وقدره الف وتسعمائة وخمسون ريال أطلب إلزامه بتسديد المتبقي في ذمته وقدره الف وتسعمائة وخمسون ريال هذه دعواي ، وقد سبق لنا طلب المدعى عليه المذكور لمقابلة خصمه شرعاً وتبلغ بالمواعيد نظامياً ولم يحضر كما يتضح من مرفقات المعاملة وقد وردنا خطاب محضر الخصوم في هذه المحكمة برقم ٣٣١٩٤٢٥٢٩بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢

هـ والمتضمن تبلغ المدعى عليه لشخصه ولما سبق واستناداً على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ونصها :(إذا غاب المدعى عليه عن الجلسة الأولى فيؤجل النظر في القضية إلى جلسة لاحقة يبلغ بها المدعى عليه ، فإن غاب عن هذه الجلسة أو غاب عن جلسة أخرى دون عذر تقبله المحكمة فتحكم المحكمة في القضية ويعد حكمها في حق المدعى عليه غيابياً ما لم يكن غيابه بعد قفل باب المرافعة في القضية فيعد الحكم حضورياً) ا.هـ ،فلذا قررت السير في نظر الدعوى وطلبت من المدعي بينة على صحة ما ادعى به فأجاب قائلا أنه ليس لدي بينة على البيعة الا شاهد واحد فقط وهو هذا الحاضر وأطلب سماع شهادته فأذنت له فأحضر للشهادة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل رقم ..... ولدى استشهاده شهد قائلا أشهد لله تعالى أن للمدعي في ذمة المدعى عليه ..... مبلغا قدره الف وتسعمائة وخمسون ريال وذلك الباقي من قيمة الاغنام التي باعها المدعي للمدعى عليه هكذا شهد فجرى تعديل الشاهد التعديل الشرعي من قبل ..... سعودي الجنسية بموجب السجل رقم ..... و..... سعودي الجنسية بموجب السجل رقم ..... تم طلبت زيادة بينة من المدعي فأجاب قائلا أنه لا بينة لدي سوى هذا الشاهد فجرى طلب اليمين من المدعي مع الشاهد فاستعد وحلف قائلاً : (والله العظيم أنني قد بعت على المدعى عليه ..... ثلاثة من الاغنام بمبلغ قدره الفان وسبعمائة وخمسون وصل منها مبلغا قدره ثمانمائة ريال والباقي الف وتسعمائة وخمسون لم استلمها حتى الان والله العظيم فبناءً على ما تقدم ولما كان من وسائل الإثبات التي جاءت

بها الشريعة الإسلامية القضاء بالشاهد ويمين الطالب ، ولأن أكثر أهل العلم يرون ثبوت المال لمدعيه بشاهد ويمين فقد روي ذلك عن ابي بكر وعمر وعثمان وعلي رضي الله عنهم وهو قول الفقهاء السبعة وعمر بن عبدالعزيز والحسن وشريح واياس وعبدالله بن عتبة وابي سلمة بن عبدالرحمن وربيعة ومالك وابن أبي ليلى وابي الزناد والشافعي ، ودليل ذلك حديث أبي هريرة قال (قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم باليمين مع الشاهد الواحد) أخرجه أبو داود والترمذي وابن ماجه والبيهقي ، وحديث ابن عباس (أن النبي صلى الله عليه وسلم قضى بالشاهد واليمين) رواه مسلم في صحيحه وقال النسائي : اسناده جيد (انظر تحفة الاشراف ١٨٧/٥) ولأن القضاء بالشاهد واليمين موافق لأصول الشريعة - فضلاً عن ثبوته بالدليل - من حيث أن اليمين تكون في جانب أقوى المتداعين، وأقوى المتداعين في هذا الباب هو المدعي لوجود الشاهد ، قال ابن قدامة : (ولأن اليمين تشرع في حق من ظهر صدقه وقوي جانبه ولذلك شرعت في حق صاحب اليد لقوة جنبته بها ، وفي حق المنكر لقوة جنبته فإن الأصل براءة الذمة، والمدعي ههنا (أي في باب الشاهد واليمين) قد ظهر صدقه فوجب أن تشرع اليمين في حقه) أهـ المغني (١٣١/١٤) وقال ابن القيم : (وليس في القرآن مايقتضي أنه لا يحكم إلا بشاهدين ، أو شاهد وامرأتين فإن الله سبحانه إنما أمر بذلك أصحاب الحقوق أن يحفظوا حقوقهم بهذا النصاب ، ولم يأمر بذلك الحكام أن يحكموا به ، فضلاً عن أن يكون قد أمرهم ألا يقضوا الا بذلك ولهذا يحكم الحاكم بالنكول واليمين المردودة والمرأة الواحدة والنساء المنفردات لا رجل معهن وبمعاقد

القمط ووجوه الآجر وغير ذلك من طرق الحكم التي لم تذكر في القرآن .... فطرق الحكم شيء وطرق حفظ الحقوق شيء آخر وليس بينهما تلازم فتحفظ الحقوق بما لا يحكم به الحاكم مما يعلم صاحب الحق أنه يحفظ به حقه ، ويحكم الحاكم بما لا يحفظ به صاحب الحق حقه ولا خطر على باله من نكول ورد يمين وغير ذلك) أ هـ (الطرق الحكمية ص (١٤٥) وعلى هدى ما تقدم وحيث ان المدعي قد تقوى جانبه فيما يتعلق بدعواه لذا فقد ثبت لدي صحة دعوى المدعي فيما يدعيه وحكمت على المدعى عليه ..... غيابيا بأن يدفع للمدعي المبلغ المدعى به وقدره الف وتسعمائة وخمسون ريالاً وبعد ذلك يخلى سبيله من هذه الدعوى وهو على دعواه متى حضر ، وبعرضه على المدعي قنع بالحكم وقررت إكمال ما يلزم حيال إبلاغ المدعى عليه الغائب بالحكم حسب التعليمات ، ثم رفع كامل المعاملة حال الإقتضاء إلى محكمة الاستئناف لدراسة الحكم وتدقيقه حسب المتبع وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٣/٢٣هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثانية لتمييز القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة الجزئية بالرياض برقم ٣٣١٥٣٩٨٨٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٤هـ لمرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ ..... المسجل برقم ٣٤١٧١١٣٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٤هـ الخاص بدعوى ..... ضد .....

وبدراسة الصك وصورة ضبطه لم يظهر ما يوجب الملاحظة والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٠٩٦٣٥ تاريخُه: ١٤٣٤/٨/٣٠هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٥٤٠٣١٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٣١٥٨٣٤٨٤ تاريخه: ١٤٣٥/١/١١هـ

المَوضُوعات

بيع - عقد - سيارة - فسخ البيع لوجود عيب - سماع الدعوى غيابياً - يمين الاستظهار - الحكم حضوري وفقاً للنظام - الحكم بسداد المدعى عليه ثمن المبيع واستلام السيارة .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- ما ذكره صاحب المقنع -رحمه الله- من قوله: «وإن سكت المدعى عليه فلم يقر ولم ينكر، قال له القاضي: إن أجبت وإلا جعلتك ناكلاً، وقضيت عليك» المقنع مع الشرح الكبير والإنصاف (٢٨/٤٤٦).

٢- قال المرداوي - رحمه الله - وهو المذهب قال صاحب الشرح الكبير: لأنه ناكل عما توجب عليه الجواب فيه.

٣- المواد (١٧/ج) و(٥٥) و(١٧٦) و(١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية.

٤- المادة (٢/١٠٣) من نظام المرافعات .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من الشركة المدعى عليها سيارة جديدة موصوفة في دعواه وسلمها ثمنها وبعد استلام السيارة واستخدمها لاحظ وجود عيوب في السيارة مفصلة في الدعوى فطلب من المدعى

عليها إصلاحها ولم تتجاوب في ذلك؛ لذا طلب الحكم على الشركة المدعى عليها باستلام سيارتهم منه وتسليمه قيمتها ، لم يحضر من يمثل المدعى عليها مع تبلغ منسوبيها بالحضور فقررت المحكمة مواصلة السير في الدعوى غيابياً ، تم فحص السيارة من قبل الخبراء فتبين وجود عدد من الأعطال الفنية فيها ، قررت المحكمة توجيه يمين الاستظهار للمدعى عليه على أن الأعطال المذكورة في تقرير الخبراء موجودة في السيارة منذ أن استلمها من الشركة المدعى عليها ولم تكن بسبب سوء استخدامه فأدى اليمين طبق ما طلب منه، قضت المحكمة حضوريا بثبوت صحة دعوى المدعي وحكمت على الشركة المدعى عليها أن تستلم سيارتها من المدعي وأن تسلم المدعي ثمن السيارة ، عارضت المدعى عليها على الحكم، قررت محكمة الاستئناف بالأكثرية المصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بتبوك وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بتبوك المكلف برقم ٣٣٥٤٠٣١٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/٢١ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٥٨٣٤٨٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٨/٢١ هـ ففي يوم السبت الموافق١٤٣٣/١١/٢٧ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وفيها حضر ، (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) ، ولم يحضر من يمثل الشركة المدعى عليها الشركة (.....) للسيارات وقد وردنا من محضر الخصوم الإفادة موقعة من شخص لم تبين صفته وكذلك لم يوقع عليها محضر الخصوم لذا

رفعت الجلسة لإبلاغ المدعى عليها مرة أخرى . وفي جلسةٍ أخرى حضر المدعي ولم يحضر من يمثل الشركة المدعى عليها ، وقد وردنا من محضر الخصوم بهذه المحكمة الإفادة المتضمنة استلام مدير الفرع للشركة لأصل ورقة التبليغ وعليها اسمه وتوقيعه ؛ لذا رُفعت الجلسة لإبلاغ المدعى عليها مرة أخرى . وفي جلسةٍ أخرى حضر المدعي والمدون هويته سابقاً ولم يحضر من يمثل الشركة المدعى عليها وقد وردنا من قسم محضري الخصوم الإفادة بتبليغ الموظف (.....) وصفته معقب الشركة وتوقيع منسوب إليه على أصل ورقة التبليغ والساعة الآن الثامنة وخمسون دقيقة ولم يحضر وبناء على الفقرة «ج» من المادة السابعة عشرة والمادة الخامسة والخمسون من نظام المرافعات قررت سماع الدعوى غيابياً فقرر المدعي دعواه قائلاً فيها أنه بتاريخ ١٤٣٣/٤/٧هـ اشتريت من الشركة المدعى عليها الشركة (.....) للسيارات سيارة من نوع (.....) (صنعت في عام (.....) وقد اشتريتها وهي جديدة لم تستخدم من قبل وسجلت باسمي بمبلغ إجمالي قدرة مائة وستة وثلاثون ألف ريال وبعد استلمت السيارة واستخدمتها لا حظت أن هناك صوت من (الجرابوكس) واهتزاز بالمكينة ودخول الهواء عبر النوافذ في السرعات اليسيرة ثم رجعت إلى الشركة مباشرة في صباح يوم السبت ١٤٣٣/٤/١٠هـ واطلعتهم على المشكلة فقال لي مدير الشركة وكذلك مدير الصيانة أن الصوت الذي في القير أو الجرابوكس صوت طبيعي يذهب مع الاستخدام والوقت وقالا لي أيضا وصوت الهواء نحيلك إلى قسم السمكرة وقام العامل بشد الربلات وقال لي إن هناك مشكلة في جرم السيارة وأنها غير

متوازنة ولو فعلت معك ما فعلت لن يذهب صوت الهواء لأن هناك عدم توازن في هيكل السيارة فرجعت إلى مدير الفرع وأخبرته بذلك وقال لي دع عنك ما قاله هذا العامل وسوف نصلح لك ما تريد بعد أسبوع وقبلت كلامه وخرجت ثم عدت إليه بعد أسبوع وأخذ يماطلني وفي كل مرة يأتي لي بعذر ثم لما رأيت موقف الشركة المدعى عليها تقدمت بدعوى ضدهم لدى فرع وزارة التجارة والصناعة بتبوك وذلك في مطلع شهر جمادى الثانية من عام ١٤٣٣هـ ثم بعد أن اطلعوا على شكواي قام مدير عام فرع وزارة التجارة والصناعة بتبوك بالكتابة إلى مدير المعهد الصناعي الثانوي بتبوك للفحص على سيارتي هذه وبعد الكشف عليها أجاب مدير المعهد الصناعي الثانوي بالرد على سعادة مدير عام فرع وزارة التجارة بخطابه رقم ٤٢٨ في ١٤٣٣/٧/٢٨هـ والمتضمن ما يلي: (سعادة مدير عام فرع وزارة التجارة والصناعة بمنطقة تبوك سلمه الله السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، إشارة إلى خطاب سعادتكم رقم ٦٤١/١٥٣٨ وتاريخ ١٤٣٣/٧/٢٦هـ والمتضمن الكشف على السيارة (.....) لصاحبها .... والذي يشكو من وجود خلل بالسيارة . عليه نفيدكم أنه أثناء إجراء الفحص على السيارة أتضح ما يلي: ١- يوجد صوت في الجير بكس أثناء التعشيق وتبديل عصا الجير . ٢- يوجد بها اهتزاز قوي على المحرك أثناء التعشيق . ٣- يوجد صوت هواء أثناء السير على الطريق . ٤- يوجد حذف في الدركسون جهة اليمين أثناء السير . وتقبلوا..... فقام فرع وزارة التجارة بمخاطبة فرع الشركة لحل الموضوع بشكل ودي فلم يتجاوبوا معه وأرشدني فرع وزارة التجارة بالتقدم للمحكمة

فتقدمت بدعواي هذه في ١٤٣٣/٨/٢١هـ وعليه فإن هذه الأعطال التي ذكرتها وذكرها مدير المعهد الصناعي الثانوي في خطابه الموجه لفرع وزارة التجارة هي عيوب مصنعية ولا علاقة لي بها وهي موجودة في السيارة قبل استلامها ، مع العلم أن الشركة قد ضمت لي عندما اشتريتها منهم القير (الجربوكس) والماكينة ؛ لذا أطلب الحكم على الشركة المدعى عليها باستلام سيارتهم مني وتسليمي قيمتها وقدرها مائة وستة وثلاثون ألف ريال حالاً ، هذه دعواي . وقررت الكتابة إلى سعادة مدير المعهد الصناعي الثانوي بتبوك لسؤاله : هل بالإمكان الإفادة عن تلك العيوب التي ذكرها في خطابه الموجه لفرع وزارة التجارة أهي عيوب مصنعية أم بسبب استخدام المدعى ، وهل بالإمكان إيضاح عدد الكيلوات التي قطعتها السيارة وقت الكشف عليها وبيان الأعضاء الذين قاموا بالكشف على السيارة . ورُفعت الجلسة لذلك . وفي جلسةٍ أخرى حضر المدعي .... والمدون هويته سابقاً ، ولم يحضر من يمثل الشركة المدعى عليها الشركة (.....) لبيع السيارات بصفة شرعية ، وقد وردتنا الإفادة رقم ٣٤١٩٣٩٦٤٤ في ١٤٣٤/٨/١٠هـ والمتضمنة استلام محاسب الشركة (.....) لخطاب التبليغ وعليها اسمه وتوقيعه . لذا رُفعت الجلسة للتأمل والدراسة . وفي جلسةٍ أخرى حضر المدعي (.....) والمدون هويته سابقاً ، ولم يحضر من يمثل الشركة المدعى عليها الشركة (.....) لبيع السيارات بصفة شرعية. وقد وردتنا الإفادة من محضر الخصوم بهذه المحكمة برقم ٣٤٢٠٢٢٦٧٨ في ١٤٣٤/٨/٢٢هـ والمتضمنة استلام مدير الصندوق بالشركة المدعى عليها .... لأصل ورقة التبليغ بموعد هذا اليوم وعليها اسمه وتوقيع

منسوب إليه. وكنا قد كتبنا إلى سعادة مدير فرع وزارة التجارة والصناعة بتبوك للإفادة عما ذكره المدعي بكتابنا رقم ٣٤١٤٤٠٤٨٣ في ١٤٣٤/٦/١٨هـ فوردني منه الجواب برقم ٦٤١/١٦١٨ في ١٤٣٤/٧/٣هـ والمتضمن: (نفيدكم بأن (.....) تقدم لنا بشكوى ضد الشركة (.....) للسيارات في ١٤٣٣/٦/٢١هـ، يشكو من وجود أعطال فنية في سيارته التي اشتراها منهم، وتم مخاطبة الشركة للعمل على إصلاح السيارة، وقد تعهدت الشركة بإصلاح تلك الأعطال، وطلب قطع الغيار، لكن الشركة لم تف بوعدها، وبعد ذلك تم تحويل السيارة للمعهد المهني الصناعي بتبوك؛ لفحص السيارة وإثبات وجود الأعطال المصنعية، وبعد صدور التقرير تم إلزام الشركة بإدخال السيارة للصيانة؛ لإصلاح الأعطال الواردة في التقرير، وبعد أسبوع طلبوا من المذكور استلام سيارته ولم يتم إصلاح أي عطل فني بالسيارة ولا زالت الشركة تماطل في إصلاح السيارة...) انتهى. وبالاطلاع على المرفقات وجدت ورقة مفادها: (في يوم الأربعاء ١٤٣٤/٦/٧هـ وبناء على الشكوى المرفوعة من الأخ (.....) إلى وزارة التجارة تم الشخوص على مقر الوكالة الشركة (.....) للسيارات بتبوك الساعة التاسعة والنصف وتم مقابلة مدير الفرع (.....) هويته: (.....) ومواجهته بالتقرير الفني الصادر من المعهد المهني الصناعي رقم ٤٢٨ في ١٤٣٣/٧/٢٨هـ البند الأول: صوت القير، وأفاد أنه تحت الاستدعاء ولم يتم عمله في السيارة وسوف يتم إجراء الخدمة اللازمة أما باقي البنود فتخضع السيارة للخدمة والصيانة عند الوكالة تحت الضمان ويسلم سيارة بديلة. ممثل وزارة التجارة (.....) توقيع منسوب إليه ومدير الفرع (.....)

وتوقيع منسوب إليه.) انتهى وقد وردني من مدير المعهد المهني الصناعي الجواب برقم ١٨٧ في ١٤٣٤/٧/٢هـ وبرفقه الإفادة من رئيس قسم المحركات والمتضمنة أنه لا يمكن تحديد هل الأعطال مصنعية أم بسبب سوء الاستخدام، وأنه لا يمكن تحديد من المسؤول عن وجود هذه الأعطال، ولا يحتفظ المعهد بأرقام الكيلوات التي قطعتها السيارة أثناء الكشف عليها ، أما الأعضاء الذين قاموا بالكشف على السيارة فهم: (.....) ، (.....) ، (.....) ، (.....) انتهى. ومرفق به التقرير الصادر منهم. فسألت المدعي عما يفيد تملكه لهذه السيارة فأبرز أصل الاستمارة وتتضمن اسم المدعي (.....) ورقم سجله المدني (.....) وأنه يملك السيارة التي من نوع (.....)صنعت عام ٢٠١٢م ورقم لوحتها (.....) وأرفق بالمعاملة صورة مصدقة منها ، وعليه وبعد التأمل والدراسة وبناء على ما جاء في دعوى المدعي وما جاء في إفادة مدير المعهد المهني الصناعي من وجود هذه الأعطال الفنية في محرك السيارة والاهتزاز القوي في المحرك أثناء التعشيق وغيرها مما جاء في إفادته في هذا الوقت الوجيز من شراء المدعي للسيارة الشركة المدعى عليها ولم تجر العادة بمثل ذلك، وبناء على ما جاء في إفادة مدير فرع وزارة التجارة من أن المدعي تقدم إليهم بشكواه ضد المدعى عليها بعد مرور شهرين من شراء السيارة منها وأن الشركة تعهدت بإصلاح الأعطال الحاصلة في السيارة وأدخلتها عندها وأخرجتها من غير أن تنهي هذه الأعطال ولما جاء في الإفادة التي أرفقها سعادة مدير فرع وزارة التجارة من أنه خرج إلى الشركة مندوب من الفرع وقابل مدير فرع الشركة المدعى عليها وعرض عليه هذه الإشكالات

التي أثبتها التقرير الفني المشار إليه بعاليه وأقر بها مدير الشركة المدعى عليها وتعهد بإصلاحها وذكر أنها تحت الضمان ثم لم يجر أي شيء حيالها، ولأنه تم إبلاغ منسوبي الشركة المدعى عليها عدة مرات بمواعيد متفرقة ولم يحضر من يمثلها ولم يقدم دفاعه للمحكمة بعد علمهم بهذه الدعوى ولما ذكره صاحب المقنع -رحمه الله- من قوله: «وإن سكت المدعى عليه فلم يقر ولم ينكر قال له القاضي: إن أجبت وإلا جعلتك ناكلا وقضيت عليك. قال المرداوي- رحمه الله-: وهو المذهب. قال صاحب الشرح الكبير - رحمه الله- لأنه ناكل عما توجه عليه الجواب فيه». انظر المقنع مع الشرح الكبير والإنصاف (٢٨/٤٤٦) انتهى. ولما جاء في اللائحة الثانية من المادة الثالثة بعد المائة من نظام المرافعات ما نصه: «إذا تخلف الخصم عن الحضور لاستجوابه بدون عذر مقبول أو امتنع عن الإجابة عن الاستجواب دون مبرر، ولم تكن بينة للخصم ، عدّه القاضي ناكلاً ، وأجرى ما يلزم شرعاً». طلبت من المدعي يمين الاستظهار على أن هذه الأعطال المذكورة في التقرير المشار إليه موجودة في السيارة منذ أن استلمها من الشركة المدعى عليها ولم تكن بسبب سوء استخدامه، فحلف قائلا بعد أن أذنت له والله العظيم أن هذه الأعطال التي وجدت في السيارة والتي ذكرت في التقرير الصادر من المعهد المهني الصناعي لم تكن بسبب استخدامي وهي موجودة في السيارة منذ أن استلمتها من الشركة المدعى عليها والله العظيم هكذا حلف فبناء على ما تقدم فقد ثبت لدي صحة دعوى المدعي وحكمت على الشركة المدعى عليها أن تستلم سيارتها من المدعي وأن تسلم المدعي ثمن السيارة وقدره

مائة وستة وثلاثون ألف ريال حالا ويعد هذا الحكم حضورياً في حق الشركة المدعى عليها وعليه قررت بعث صورة مصدقة من هذا الحكم للشركة المدعى عليها وتسليمه من يمثلها وإفهامه بأن له ثلاثين يوما من تاريخ الاستلام له أن يقدم اعتراضه خلالها وإن تأخر عنها سقط حق الشركة في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية بناء على المادة (١٧٦ ، ١٧٨) من نظام المرافعات وختمت هذه الجلسة الساعة الثامنة والنصف وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله والصلاة على رسول الله أما بعد : فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بمنطقة تبوك على المعاملة الواردة من المحكمة العامة بتبوك برقم ٣٣١٥٨٣٤٨٤ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢٣هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (.....) وفقه الله برقم ٣٤٣٠٩٦٣٥ وتاريخ ضبطه، والمذكرة الاعتراضية المقدمة من المدعى عليه وأوراق المعاملة تقررت بالأكثرية المصادقة على الحكم وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٨٦٤٩ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/٣هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٦٢٧٤٥٩
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٦٤٠٢٦ تاريخه: ١٤٣٤/١١/١٩هـ

المَوضُوعَات

بيع - عقد - بيع أرض - دعوى غبن في الثمن - مطالبة بفسخ بيع أرض باعها مورث المدعين لوجود غبن في ثمنها - خيار الغبن يسقط بما يدل على الرضا - الحكم برد الدعوى .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

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

مُلخّصُ القضيَّة

ادعى وكيل المدعين بأن المدعى عليه اشترى من مورث موكليه الأرض الموصوفة في الدعوى بثمن فيه غبن واضح مستغلا كونه لا دراية له بأسعار العقار، ولذا فقد طلب إبطال البيع المذكور وإعادة الأرض لموكليه أو دفع ما يوازي قيمتها الفعلية الآن كما طلب إلزام المدعى عليه بدفع تعويض لموكليه مقابل الأجزاء المقتطعة من الأرض لصالح الدولة والتي حصل على تعويض عنها ، أنكر المدعى عليه ما جاء في الدعوى ودفع بأنه لا يوجد بينه وبين مورث المدعين أي علاقة ومعرفة أو عقد فهو قد اشترى الأرض محل الدعوى من شخص ثالث كان قد اشتراها من مورثهم، دعوى المدعين غير مقبولة فضلاً عن بينتها لأن مورثهم باع الأرض محل

الدعوى واستلم الثمن ثم شاهد المشتري يتصرف فيها بالبيع والبناء والغرس والتعويض من قبل الدولة والاستلام ولم يعارض على ذلك حتى وفاته بعد البيع بزمن طويل جداً مما يدل على قناعته بالثمن أو رضاه بالغبن على فرض حصوله ، قضت المحكمة برد الدعوى حيث لم يتبين لها حق للمدعين فيما يطالبون به ، قنع المدعى عليه بالحكم وعارض عليه المدعي، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكْم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامّة بالأحساء (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بموجب وكالته عن (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء برقم ٣٣٢٩٤١٧٧ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٩هـ كما أحضر وكالته عن (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) و (....) سعودية بموجب السجل المدني رقم (....) و(....) سعودية بموجب السجل المدني رقم (....) سعودية بموجب السجل المدني رقم (....) الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء رقم ٣٣٣٠٠٨٠٩ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١١هـ عنه كما أحضر وكالته عن (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) سعودية بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) سعودية بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) و (....) الصادرة من

كتابة العدل الثانية بالأحساء رقم ٣٣٣٠١٠٤٧ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/١١هـ كما أحضر وكالته عن (....) سعودي بالسجل المدني رقم (....) الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء رقم ٣٣٣٣٩٢٩٩ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ وجميع موكليه هم ورثة (....) السعودي بموجب السجل المدني رقم (....) بموجب صك حصر الإرث الصادر من هذه المحكمة برقم ١٢٠٠١٠٠٦١١٠٠٣٣١٠٠٠٩ في ١٤٣١/١/١٦هـ كما حضر المدعى عليه (....) سعودي بموجب السجل المدني رقم (....) وقال المدعي وكالة إن دعوى موكلي محررة ومكتوبة وأطلب كتابة نصها ووجدنا نصها قام المدعو(....) بشراء أرض مورث موكلي (....) في ١٤١٤/١٠/٢٢هـ التي كان يملكها بالصك المرفق صورته بالمعاملة رقم ٨٤٥ الصادر من كتابة عدل الأحساء الأولى، البالغ مساحتها مائة وأربعة وستون ألفاً ومائتان واثنين متراً بمبلغ مليون وستمائة ألف ريال ، وذلك بطريق الغبن الواضح والتغرير والتضليل والمخادعة، والذي دبر هذا الأمر وتولى كبره هو المدعو (....) المدعى عليه حيث إنه يعلم بحكم عمله في أمانة الأحساء ولا يزال موظفاً فيها إلى الآن، وبحكم صلته الوثيقة آنذاك بقسم الأراضي وغيرها من أقسام الأمانة يعلم بمخططاتها المستقبلية التي سوف تعتمد في التطوير العمراني في الأحساء، حيث قام بتكرار التردد على مورث موكلي الذي كان أمياً كبيراً في السن ومن أهل البادية ، ولا دراية له بأسعار الأراضي والعقار في المدينة فضلاً عن أن يدري بما تنوي به الأمانة من مخططات مستقبلية ومشاريع طرق في الأحساء ونزع ملكيات، ولم يكتف.... بذلك بل أرسل أشخاصاً (نحتفظ بأسمائهم وقت طلبهم

للإدلاء بشهاداتهم) لهم معرفة بمورث موكلي لإقناعه ببيع الأرض وإظهار عيوب فيها من كونها بدون كهرباء وبعيدة عن العمران وأنها لا تسوى أكثر من مليون ريال بينما في الحقيقة أنها تساوى آنذاك أضعاف هذا المبلغ ولكي لا يظهر (....) في الصورة أولاً وينكشف أمره وتظهر خبيئته ولكي لا يبدو انه استغل معلومات بحكم وظيفته للإفادة منها، دفع بالمدعو (....) لشراء الأرض وتسجيلها باسمه ، ولمزيد من الإيهام ولإظهار الأمر على أنه تم بطريقة طبيعية تم بعد فترة من الزمن إدخال الشريك المدعو (....) بربع مشاع من الأرض في ١٤١٥/١/٢٤هـ أي بعد سنة وثلاثة أشهر من شراء الأرض، وقد تم بالفعل تنفيذ المخطط المعتمد في المنطقة التي فيها أرض مورث موكلي من قبل الأمانة بعد سنتين من تاريخ بيعه ، واقتطعت الحكومة أجزاء من الأرض المذكورة على فترات متفاوتة وتم تعويض المذكورين بأراضي مقابل الاقتطاع موضح تفاصيلها في ظهر الصك المذكور (ونأمل من فضيلتكم الاطلاع على صكوك أراضي التعويضات من الحكومة للمذكورين لمعرفة شراكة المذكورين الثلاثة فيها) وبعد مرور السنة الثالثة من تاريخ البيع أي في ٢٨ / ٧ / ١٤١٧هـ وانتهاء التعويض للمذكورين وحسب تخطيط الثلاثة المذكورين تم إدخال المدعى عليه (....)كشريك ثالث مشاع في الأرض المذكورة ، ومن خلال هذا الترتيب والدخول المتتابع للشركاء (في شراكة بالمشاع وليس بيعا لمساحة محددة) ودخول (....)كآخر الشركاء للتغطية على تدبيره المذكور، فلا يتصور عقلاً الدخول في ملك مشاع بهذه الطريقة المرتبة إلا تأكيداً لاتفاق سابق لكون الثلاثة شركاء في هذا الأمر منذ البداية، وتم

توزيع هذه الأدوار بهذه الطريقة للتمويه والتعمية والتظليل عن حقيقة ما جرى بحيث بخس حق مورث موكلي بأكثر من جهة بالغبن في السعر في وقت البيع واستغلال جهله بما ستؤول إليه أرضه من تخطيط وتضاعف الثمن واستغل هذا في ظل معرفة (....) بالمخطط المرسوم للأرض بما يشبه في الشريعة بتلقي الركبان المنهي عنه ، وأيضا دفع مورث موكلي لبيع الأرض تحت الإلحاح وإرسال معارف له لا يعلمون ما رسم للأرض لا قناعه بالبيع وكذلك تعييب (....) للأرض وتقليل قيمتها ببعدها عن العمران وعدم وصول الخدمات لها ، وبهذا تكون إرادة مورث موكلي معيبة بالتدليس والغرر بما يوازي الإكراه ، (ولا يحل مال امرئ إلا بطيب من نفسه) ولبيان حجم الغبن الذي وقع فيه مورث موكلي فإن سعر الأرض بعد اعتماد التخطيط ارتفع بحيث أصبح توازي قيمتها حالياً ما يقارب مائتين مليون ريال ولا يتصور أن أرضاً قيمتها مليون وستمائة ألف ريال تتضاعف قيمتها مائة وأربعين مرة مما يؤكد حجم الغبن الذي وقع لمورث موكلي والذي توفي بمجرد علمه بالخديعة من المذكورين حزناً وكمداً لذا آمل من فضيلتكم التكرم بما يلي :١- إزالة الظلم والغبن الذي وقع على مورث موكلي بإبطال البيع المذكور للحيثيات المذكورة أعلاه وإعادة الأرض المذكورة لموكلي المذكورين أو دفع ما يوازي قيمتها الفعلية الآن المستحقة لهم. ٢- إلزام المدعى عليه بدفع التعويض لموكلي مقابل الأجزاء المقتطعة من أرضهم المذكورة من الحكومة الذي حصل عليه المذكورون بدون وجه حق هذه دعواي وبعرضها على المدعى عليه قال إجابتي مكتوبة ونصها (إشارة إلى المعاملة

المنظورة لدى فضيلتكم والمتعلقة بالدعوى المقامة ضدي من قبل (....) وكاله عن (....) والمقيدة برقم ٣٣١٩٠٦٧٣٥ وتاريخ ٢٨ /١٠/١٤٣٣هـ وباطلاعي على لائحة دعواه المرفق صورة منها المتضمنة أنني اشتريت من مورث المدعي في عام ١٤١٤هـ أرضاً في (....) جنوب غرب (....) بطريق التغرير والتضليل والمخادعة والغبن .. إلخ كما ذكر في صحيفة دعواه .وعليه أفيد فضيلتكم بما يلي : أولاً: أريد أن انوه عن اختلاف أسم الموكل بين اللائحة المقدمة ضمن النموذج والتي استلمتها في جلسة ١٤٣٤/١/١١هـ ولائحة الدعوى المستلمة في ١٤٣٣/١٠/٢٨هـ واطلب الاطلاع على التوكيل وتاريخه ثانياً: أنه لا يوجد أرض لي (....) إلا ما اشتريته من قبل المدعو (....) ولم أشتري أي أرض من مورث المدعي وعليه لا توجد أي علاقة أو عقد بيني وبين مورثه ثالثاً: لقد تم اتهامي بأنني غررت وضللت وخدعت مورثه وإني استغليت وظيفتي وهذه الاتهامات إذا لم يقدم ما يثبتها فأنني أطلب من فضيلتكم وأنتم رمز العدالة وخليفة الله في أرضه بتطبيق المادة الرابعة من قواعد الحد من آثار الشكاوى الكيدية والدعاوى الباطلة والمتضمن أن من تقدم بدعوى خاصه وثبت للمحكمة كذب المدعي في دعواه فللقاضي أن ينظر في تعزيره وللمدعى عليه المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب هذه الدعوى وكذلك ما تضمنته اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية من اساليب للوصول لمأربه ومبتغاه، وهو ما حصل بالفعل كما ذكرنا في لائحة الادعاء المنظورة لفضيلتكم بمحاولته أن لا يظهر في الصورة إلا متأخراً لذر الرماد في العيون هذا ما لدي من إجابة وحضر في هذه الجلسة (....) السعودي بالسجل

المدني رقم (....) وقال إنني اشتريت الأرض محل الدعوى من مورث المدعين لنفسي في عام تاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ وسلمت ثمنها وتم الإفراغ لي وما ذكره المدعي وكالة غير صحيح وقد بعت ربع هذه الأرض مشاعة (....) في عام ١٤١٥هـ وربيع آخر .... هذا الحاضر في عام ١٤١٧هـ و تم التهميش على الصك الذي بيدي بذلك و الصك برقم ٨٤٥ /١ وتاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ كما قمت ببيع ربع ثالث مشاع على أخويي الشقيقين (....) و (....) وقد تمت المقاسمة فيما بيننا وكل واحد منا نصيبه تحت يده ولكن الصك مشاع وتم عمارة كل جزء بالكامل ولا أوافق على ما يطالب به المدعين علما أنني اشتريت من مورث المدعين وكان مخطط المنطقة رقم ٤/٤٠٠ جنوب (....) معتمد ومعروف من الجميع وكانت علاقتي بمورث المدعي قوية ويأتي لزيارتي باستمرار ولم يطالبني بشيء وقال المدعى عليه .... إنني استلمت الربع الخاص بي وكان عبارة كثبان من الرمال وقمت بعمارته وبناء سكن خاص وأحواش وزراعته بالنخيل بالكامل وحفر الآبار رقم (٤ / ٥) التي تنص على أنه (إذا ثبت لناظر القضية أن دعوى المدعي كيديه حكم برد الدعوى وله الحكم بتعزير المدعي بما يردعه) رابعاً: صاحب الفضيلة من المعلوم لدى فضيلتكم أن العبرة بالحال وليس بالمآل ولفضيلتكم الاستعانة بذوي الخبرة للتأكد من الأسعار في تلك المنطقة في ذلك الحين والآن كما نفيد فضيلتكم عن عدم الصدق الوارد في المذكرة المسلمة من وكيل المدعي في جلسة ١٤٣٤/١/١١هـ حيث ذكر نصاً (أن السعر بعد اعتماد التخطيط ارتفع بحيث أصبح يوازي قيمتها حالياً) وأنا اطلب مخاطبة الأمانة للتأكد من أن المخطط معتمد

قبل شرائي للأرض بأكثر من خمس عشرة سنه أي قبل تملكها من مورث المدعي خامساً: ذكر وكيل المدّعي بأنني ترددت على مورث موكليه في نفس الوقت تم إرسال أشخاص كي لا أبان في الصورة وأنا لم اشتري من مورث موكله ولم أره على الإطلاق في حياتي كما ذكر أيضاً أنه تم تنفيذ المخطط المعتمد بعد سنتين من شراء الأرض من قبل .... مع العلم بأن الأرض مخططه ومعتمده ومعلومة لدى جميع المكاتب العقارية بشوارعها والمحيط بها لوقوعها من ضمن مخطط ٤٠٠/٤ والمسمى بالدخل المحدود منذ عام ١٤٠٤/١/١٦هـ أي قبل الشراء بعشر سنوات ؟ فكان من الأجدى والأحق أن يتأكد وكيل المدعي من أقرب مكتب عقاري في الأحساء وأنا أطلب من فضيلتكم الحكم بتعزيره وإثباته في ضبط القضية وفقا للائحة التنفيذية رقم (٤ / ٧) هذا ردي على دعواهم وأتمسك بحقي بتعزيره والتعويض المساوي بما يقرره الشرع الحنيف) وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال إنني أحضرت إجابتي على ما ذكره المدعى عليه في الجلسة الماضية مكتوبة و أطلب كتابة نصها أولاً : ما ذكره المدعى عليه في الفقرة الأولى في إجابته من أن هناك اختلافاً في اسم موكلي في لائحة الادعاء المقدمة من لدنا بالوكالة ضد المذكور لديكم فإن الحقيقة انه ليس هناك اختلافاً في اسم موكلي لمن تأمل في اسمه في الوكالة الشرعية الصادرة منه لنا المرفق صورتها في المعاملة فهو/ (....) وبموجب صورة سجله في بطاقة الأحوال المدنية المرفق صورتها لديكم المطابق لاسمه في لائحة الادعاء وفي الوكالة الشرعية المرفقة بالمعاملة ، ، وبموجب صك حصر الورثة المرفق صورته

بالمعاملة وبموجب صور وكالات موكلي وهم بقية ورثة .... ومن ضمن الورثة (....) المذكور (....) فخذ موكلي وقبيلته ثانياً: أن ما ذكره المدعى عليه في الفقرة الثانية من أنه لا توجد أرض (....) فهذا غير صحيح ، فكلمة (....) وجنوب غرب (....) وردت في صك الأرض المدعى بها والمذكور رقمه في صحيفة ادعاء موكلي برقم ٨٤٥ وتاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ وهي محل هذا النزاع ، وهي بيت القصيد في هذه الدعوى ، وهي نفس الأرض التي أقر المدعى عليه في جوابه على دعوى موكلي في الفقرة الثانية والرابعة والخامسة أنه اشتراها من (....) ثالثاً: وأما محاولة المدعى عليه في الفقرة الثالثة نفي تغريره وتظليله وغبنه لمورث موكلي واستغلال وظيفته في ذلك ، فهو غير صحيح، ودليل غبن المدعى عليه لمورث موكلي أنه قد اقتطعت الدولة من أرض موكلي بعد شرائها من قبل المدعى عليه ما يقارب أحد عشر ألف متراً مربعاً وعوضته الدولة عن ذلك الجزء اليسير بما يعادل أضعاف تلك المساحة بعدد كبير من الأراضي من مخطط الدخل المحدود المجاور لأرض موكلي والمدونة أرقامها في صك الأرض المدعى بها ، ويمكن لفضيلتكم التحقق مما ذكر عن عدد الأراضي المعوضة للمدعى عليه ومساحاتها وأسعارها من قبل أمانة الأحساء ومكاتب العقار، واذا كان التعويض عن ما يقارب عشر الأرض قد بلغ هذا العدد الكبير من هذه الأراضي ألا يدل ذلك على غبن المدعى عليه لمورث موكلي ؟ حيث اشترى الأرض بالتغرير وبثمن بخس ، فما ظن فضيلتكم بقيمة الأرض كلها آنذاك قياساً بمقدار تعويض ما أقتطع منها وفضلاً عن ما تبقى منها بعد الاقتطاع والبالغ تقريباً (٨٥٪) من مساحتها. رابعاً :

وأما ما ذكره المدعى عليه في الفقرتين الثانية والخامسة في إجابته أنه لم يشتر من مورث موكلي أي أرض ، ولا توجد أي علاقة أو عقد بينه وبين مورث موكلي ، وأنه لم يتردد عليه ولم يره على الإطلاق في حينه فهو كلام عار من الصحة تماماً ، حيث يوجد لدينا شهود عدول ينفون ادعاءه وزعمه بعدم معرفته لمورث موكلي ، ويثبتون أنه تردد عليه مرات ، والتقى به في مزرعته وهي نفس الأرض المدعى بها المذكورة هنا ، كما التقى به مرتين في بيت مورث موكلي ، وأنه يعرف مورث موكلي معرفة جيدة ، وقد طلب من الشهود أن يتوسطوا في الضغط على مورث موكلي من أجل بيع الأرض المدعى بها مع ذكر عيوبها واخفى ما يدور في أروقة أمانة الأحساء آنذاك من مخاطبات ومراسلات لاعتماد المشاريع العمرانية في حين أن المدعى عليه يعلم ذلك لكونه موظفاً في البلدية وبحكم علاقاته مع زملائه بما يجري فيها من التخطيط العمراني المزمع اعتماده آنذاك في المنطقة المذكورة وقرب انتزاع الدولة الأرض المذكورة لتنفيذ شارع عرض ستين بطول ٤٠٠ متر غرب الأرض المدعى بها وشارع آخر عرض اربعين شرق الذي تقع عليه مزرعة موكلي الآن ، وهو ما حصل بالفعل بعد ما يقارب سنتين من شراء الأرض مباشرة ، فالمخاطبات كانت تتداول بين أمانة الأحساء ووزارة الشئون البلدية قبل شراء أرض موكلي في عام ١٤١٤هـ ويمكن لفضيلتكم مخاطبة أمانة الأحساء للإفادة عن عمل المدعى عليه آنذاك في الأمانة وقبل وأثناء وقت شرائه للأرض المدعى بها ، وعن بداية تواريخ التخطيط والمراسلات والاعتمادات للمشاريع في المنطقة الواقعة بها أرض مورث موكلي. خامساً : اما

ما ذكره المدعى عليه في الفقرة الرابعة من اجابته على دعوى موكلي من أن الأرض تقع ضمن مخطط معتمد قبل شرائه للأرض بأكثر من خمسة عشر سنة منذ عام ١٤٠٠ وهو مخطط (٤ / ٤٠٠) المسمى مخطط (....) فهو محاولة منه للإيهام والتضليل وإدخال أرض موكلي ضمن هذا المخطط الذي هو معتمد فعلاً في هذا التاريخ لكي تندرج أرض موكلي تحت تاريخ اعتماده ليكون قبل شرائه للأرض فهو أمر غير صحيح البتة ، والصحيح أن مخطط (....) المذكور مستقل استقلالاً تاماً عن أرض موكلي التي لا يشملها هذا المخطط مطلقاً ، ومن ثم ينتفي ادعاؤه بأن أرض موكلي مندرجة في هذا المخطط وقبل شرائه لها بأكثر من خمسة عشر سنة ويمكن لفضيلتكم لمخاطبة أمانة الأحساء للتحقق من هذه الحقيقة التي ذكرناها لدحض ادعاء المدعى عليه ومحاولته تضليل العدالة ، ويثبت لفضيلتكم ما ذكرناه في دعوانا من أن المدعى عليه على علم بتوجه الأمانة لتخطيط هذه الشوارع على أرض موكلي واعتمادها فعمل على شرائها في ظل جهل موكلي بذلك واشتراها بأقل من ثمنها ، واستخدم المدعى عليه ما ذكرناه من اساليب للوصول لمأربه ومبتغاه ، وهو ما حصل بالفعل كما ذكرنا في لائحة الادعاء المنظورة لفضيلتكم بمحاولته أن لا يظهر في الصورة إلا متأخراً لذر الرماد في العيون هذا ما لدي من إجابة وحضر في هذه الجلسة (....) السعودي بالسجل المدني رقم (....) وقال إنني اشتريت الأرض محل الدعوى من مورث المدعين لنفسي في عام تاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ وسلمت ثمنها وتم الإفراغ لي وما ذكره المدعي وكالة غير صحيح وقد بعت ربع هذه الأرض مشاعة .... في

عام١٤١٥هـ ربيع آخر .... هذا الحاضر في عام ١٤١٧هـ وتم التهميش على الصك الذي بيدي بذلك و الصك برقم ٨٤٥ /١ و تاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ كما قمت ببيع ربع ثالث مشاع على أخويي الشقيقين (....) وقد تمت المقاسمة فيما بيننا وكل واحد منا نصيبه تحت يده ولكن الصك مشاع وتم عمارة كل جزء بالكامل ولا أوافق على ما يطالب به المدعين علما أنني اشتريت من مورث المدعين وكان مخطط المنطقة رقم ٤/٤٠٠ جنوب .... معتمد و معروف من الجميع و كانت علاقتي بمورث المدعي قوية ويأتي لزيارتي باستمرار ولم يطالبني بشيء وقال المدعى عليه .... إنني استلمت الربع الخاص بي وكان عبارة كثبان من الرمال وقمت بعمارته وبناء سكن خاص وأحواش وزراعته بالنخيل بالكامل وحفر الآبار وبعد تأمل ما سبق وتم ضبطه وبما أن المدعين من ورثة (....) يطالبون المدعى عليهما برد الأرض محل الدعوى لهم وإبطال بيع مورثهم أو دفع ما يوازي قيمتها ودفع التعويض لهم من المقتطع من الأرض بدعوى الغبن في البيع والتحايل والتضليل وبما أن هذه الدعوى غير مقبولة فضلاً عن بينتها لما يأتي : أولاً : أن مورث المدعين باع الأرض محل الدعوى في تاريخ ١٤١٤/١٠/٢٢هـ وأستلم الثمن وبقي على هذا الوضع دون معارضه حتى وفاته عام ١٤٣١هـ ثانياً: مشاهدة مورث المدعين للمشتري يتصرف في هذه الأرض بالبيع والبناء والغرس والتعويض من قبل الدولة والاستلام وعدم المعارضة مما يدل على قناعة مورث المدعين بالثمن وأن هذا هو ثمنها في ذلك الوقت أو رضاه بالغبن على فرض حصوله كما أنه بمضي هذا الوقت الطويل جداً انتقلت هذه الأرض إلى عدة أشخاص

واستلموا المبيع وقاموا بإحيائها وفي إبطال البيع ضرر لا يخفى وبالقول بذلك يلزم منه عدم استقرار ملك عند صاحبه وهذا غير مقبول وبناء على ذلك لم يتبين لي حق للمدعين فيما يطالبون به كما لم يثبت عندي أن هذه الدعوى من الدعاوي الكيدية وبذلك حكمت وبعرضه على الجميع قرر المدعى عليهما قناعتهما بالحكم فيما قرر المدعي وكالة عدم قناعته وطلب الاستئناف وتم إفهامه بالمراجعة في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٧/٤هـ لاستلام نسخة الحكم وتقديم الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوم وإلا سقط حق المدعين في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد .. فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٣/١٩٠٦٧٣٥ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٨ه والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٩٦٢٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٤/٨/١٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (....) المسجل برقم ٣٤٢٥٨٦٤٩ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣ه الخاص بدعوى ورثة (....) ضد (....) في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم، ولبيانه حرر في ١٤٣٤/١١/١٩هـ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩٢٧٩٣ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٢١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٦٨٧٠٢٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٩٠٩٥٨ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٨هـ

المَوضُوعات

بيع - عقد - بيع سيارة - فسخ البيع لعيب وغبن في الثمن - تقدير ثمن المبيع عن طريق قسم الخبراء - ثبوت الغبن الفاحش يثبت خيار الفسخ - الحكم بالفسخ ورد قيمة المبيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

وجود الغبن كاف في ثبوت حق خيار الفسخ. شرح المنتهى (١٩٥/٣).

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من المدعى عليه سيارة موصوفة في الدعوى وسلمه ثمنها وبعد استلامه للسيارة اتضح له أن بها عيوبا كثيرة مذكورة في دعواه لم يخبره المدعى عليه بها سوى وجود عيب في الماكينة، كما اتضح له أن سعر السيارة الحقيقي أقل بكثير من الثمن الذي اشتراها به وأنه غبن فيها غبنا فاحشا، لذا طلب الحكم بفسخ البيع وإلزام المدعى عليه بإعادة الثمن الذي دفعه له كاملا ، أنكر المدعى عليه ما جاء في دعوى المدعي سوى شراء السيارة بالثمن المذكور وأنه أخبره بوجود عيب في الماكينة ، قررت المحكمة تكليف قسم الخبراء بتقدير ثمن السيارة فأفادوا بأن الثمن الذي بيعت به فيه غبن ، وجود الغبن

كاف في ثبوت حق خيار الفسخ كما أن الغبن في ثمن السيارة محل الدعوى غبن فاحش خارج عن العادة ، قضت المحكمة بفسخ بيع السيارة الموصوفة في الدعوى وألزمت المدعى عليه بإعادة ثمنها الذي استلمه إلى المدعي وأن على المدعي أن يسلم السيارة للمدعى عليه ، قنع المدعي بالحكم وعارض عليه المدعى عليه ، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القائم بعمل المكتب القضائي السادس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامَة بمحافظة القطيف برقم ٣٣٦٨٧٠٢٥ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٠١هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٦٩٨٩٧ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/١هـ ففي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٣/٢٨هـ افتتحت الجلسة الساعة (٨:٠٠) وفيها حضر (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) وحضر لحضوره المدعى عليه (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) ونظراً لتعارض موعد هذه الجلسة مع جلسة أخرى بنفس الوقت لدي في مكتبي المكتب القضائي الثامن وعليه فقد رفعت الجلسة ثم لدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامّة بمحافظة القطيف وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٤/١٧هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر (.....) يحمل السجل المدني رقم (.....) وادعى على الحاضر معه (.....) قائلاً في دعواه لقد اشتريت من المدعى عليه سيارة نوع (.....) صنع عام (.....) اللون (.....) رقم اللوحة (.....) بثمن إجمالي قدره سبعة وخمسون ألفا وأربعمائة ريال وبعد استلامي السيارة أتضح

لي أن بها عيوباً كثيرة منها تهريب كارتير الماكينة وتغير صوفة الماكينة الأمامية وبحاجة لتصفية الماكينة ولإصلاح المكيف وتغيير المساعدات الأمامية والخلفية والمقصات وبها مشاكل في الفرامل وتحتاج وزن أذرعة وبها صوت طنجرة الجير كما اتضح ان بها صدمة في مقدمة السيارة من جهة حساس الايرباق حسب تقرير (.....) لفحص السيارات بالكمبيوتر ولم يخبرني المدعى عليه بهذه العيوب عدا الصوفة كما اتضح لي أن سعر السيارة أقل بكثير من الثمن الذي اشتريته به وأنني غبنت فيها غبنا فاحشاً لذا كله أخبرت المدعى عليه بأني لا أرغب بالسيارة وأطلب الفسخ فرفض لذا أطلب الحكم بفسخ البيع والزامه بإعادة الثمن الذي دفعته كاملا هذه دعواي وبعرضها على المدعى عليه قال : ما ذكره المدعي بدعواه من شراء السيارة بالثمن المذكور وأنني أخبرته بصوفة الماكينة فذلك صحيح وأما ما عدا ذلك فكله غير صحيح تماما وأرفض فسخ البيع وأطلب رد دعواه هذا جوابي هذا وقد سبق أن تمت الكتابة إلى قسم الخبراء بهذه المحكمة بالخطاب رقم ٣٣٢١٦٩٨٩٧ في ١٤٣٤/٠١/٠٦هـ وذلك لبيان ثمن السيارة وردني الجواب بالخطاب رقم ٣٣٢١٦٩٨٩٧ في ١٤٣٤/٠١/١٧هـ وبرفقه المحضر المعد منهم برقم ٨ في ١٤٣٤/٠١/١٣هـ وقد تضمن أن ثمن السيارة في الوقت الراهن ثلاثون ألف (٣٠,٠٠٠)ريال والثمن الذي بيعت به فيه غبن وبعرضه على المدعى عليه قال إن ما تضمنه التقرير غير صحيح ثم قفلت المرافعة وبعد سماع الدعوى وجوابها وحيث انكر المدعى عليه الدعوى وأثبت محضر قسم الخبراء بالمحكمة وجود غبن بأكثر من سبعة وعشرين ألف ريال وهو

غبن فاحش خارج عن العادة حيث إنه يقارب قيمة السيارة الحقيقية وهي ثلاثون ألف ريال ووجود الغبن كاف بثبوت حق خيار الفسخ كما قرره الفقهاء رحمهم الله تعالى كما في شرح المنتهى ١٩٥/٣ لذا كله فقد حكمت بفسخ بيع السيارة الموصوفة في الدعوى على المدعي بناء على طلبه وألزمت المدعى عليه بإعادة ثمنها الذي استلمه وقدره سبعة وخمسون ألفا وأربعمائة ريال إلى المدعي وأن على المدعي أن يسلم السيارة للمدعى عليه وبعرضه قنع به المدعي ولم يقنع المدعى عليه طالبا تمييزه فافهم بالمراجعة لاستلام نسخة الحكم يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٤/٢٣هـ وله حق تقديم الاعتراض خلال ثلاثين يومن من التاريخ المحدد لاستلامه نسخة الحكم وإذا لم يتقدم اللائحة الاعتراضية خلال هذه المدة فإنه يسقط حقه فيه ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد هذا اليوم السبت الموافق ١٤٣٤/٦/٢٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة والربع وقد وردتني اللائحة الاعتراضية المقدمة من لفتين والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤١٢٠١٨٣٢ في ١٤٣٤/٥/١٨هـ وقد جرى اطلاعي عليها ولم أجد بها مؤثرا على حكمي وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٦/٢٤هـ الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٨/٢١هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بخطاب سماحة رئيسها رقم ٣٤/١٦٥٨٤٣٤ في١٤٣٤/٨/١٠هـ

مرفق بها القرار الصادر من قضاة الدائرة الحقوقية الثانية ق/٢ بمحكمة الاستئناف برقم ٣٤٢٩٠٩٥٨ في ١٤٣٤/٨/٨هـ ونص الحاجة منه (وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم والله الموفق) اهـ. وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٨/٢١هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٥٥٠٠٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٣/٣هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٧١٢٥٧٢
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٠٠٤٥١ تاريخه: ١٤٣٤/٤/٢٩هـ

المَوضُوعات

بيع - عقد - عقار - مطالبة بفسخ عقد البيع - مطالبة بإخلاء عقار - عقد بيع تم قبل استخراج صك الملكية - الأصل حمل العقود على الصحة - تصحيح عقد البيع - عقد البيع لا ينفسخ الا برضا الطرفين - الحكم برد دعوى طلب فسخ عقد البيع والإلزام بسداد باقي ثمن المبيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. القاعدة (الأصل حمل العقود على الصحة ما أمكن) .

٢. القاعدة (المطلق يبقى على إطلاقه ما لم يقيد بنص أو دلالة) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه باع للمدعى عليه عقاره الموصوف في نص القضية بمبلغ قدره مليون وأربعمائة ألف ريال وقد سلم المدعى عليه للمدعي من قيمة العقار مبلغاً وقدره ثمانمائة ألف ريال والباقي يسلم عند استخراج صك العقار حيث إن العقار وقت إتمام البيع لم يتم استخراج صك ملكيته وقرر المدعي أن إجراءات استخراج صك العقار قد انتهت وخرج صك العقار وتم إبلاغ المدعى عليه بذلك وتزويده بصورة من الصك وقد تضمن العقد في حالة تأخر المشتري عن تسليم باقي المبلغ فإن للبائع حق الفسخ وإلغاء المبايعة

والتصرف في الملكية والعربون الذي دفع المشتري لا يرد وطلب المدعي تطبيق بنود العقد وإخراج المدعى عليه من العقار ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وقرر أن الصك تأخر إخراجه من قبل المدعي قرابة السنتين ونتيجة لذلك لم يكن المبلغ المتبقي موجوداً وقتها وقرر انه راغب في البيت وليست لديه رغبة في فسخ العقد وانه مستعد بتسليم باقي المبلغ ، قرر المدعي مصادقته على أن الصك تأخر ولكن ذلك من الشركة المسئولة التي يعمل بها المدعي ، تم اطلاع ناظر القضية على صك الملكية وعقد المبايعة وتم الاستفسار عن سجل الصك من مصدره ، قرر ناظر القضية أن العقد بين الطرفين عقد مبايعة وهو من العقود اللازمة والتي لا تنفسخ إلا برضا من الطرفين وما طلبه المدعي من فسخ العقد بسبب تأخر المشتري في تسليم الثمن غير وجيه لأن العقد نص على أن باقي الثمن يدفع عند الإفراغ كما نص على أن البائع هو المسئول عن تحرير الصك وأقر المدعي أن الصك تأخر بسبب خارج عنه وبما أن المدعى عليه راغب في العقار ومستعد بدفع باقي المبلغ وقد نص أهل العلم على أن الأصل حمل العقود على الصحة ما أمكن وإن المطلق يبقى على إطلاقه ما لم يقيد بنص أو دلالة فقد صدر الحكم برد دعوى المدعي فسخ العقد وإن عليه المضي في العقد والإفراغ للمدعى عليه وإن على المدعى عليه دفع باقي الثمن حالاً عند طلب المدعي ، قرر المدعي عدم القناعة ، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالمصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالجبيل وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالجبيل برقم ٣٣٧١٢٥٧٢ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٩ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٧٦٩٤١ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٩ هـ ففي يوم الأحد ١٤٣٤/٠٢/١٠ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٩ وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) وادعى على الحاضر معه (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) وبسؤاله عن دعواه قدم مذكرة بدعواه وطلب ضبطها وهذا نصها : افيد فضيلتكم بان تم بيع عقار الكائن في ... في ..... شارع .....منزل .....بمبلغ وقدرة مليون واربع مئة الف تم دفع مبلغ وقدرة ثمانمائة الف والباقي عند استخراج الصك من الشركة وقدرة ستمائة الف وفي تاريخ ١٤٣٣/١٠/٩هـ تم استخراج الصك برقم ٨٣٢٤٠١٠٠٠٢٩٢ وقبل تسعة اشهر بلغت المشتري بقرب استخراج الصك وفي رمضان ايضا وعند استلام الصك بلغت المشتري في تاريخه واعطي صورة من الصك ثم طلب مني اسبوعان ويتم الافراغ واعطيته وقت كافي أي ما يقارب الثلاثة اشهر حتى يتدبر اموره ولم يتم ذلك حتى تاريخ كتابة الخطاب الى الامارة ومن خلال الفترة الماضية لم يدلي أي اهتمام في انهاء الموضوع والاكتفاء بإرسال الرسائل وفي العقد الذي تم الاتفاق عليه بين الطرفين الصادر من مكتب .....العقاري يلزم الطرفين وقد اتبعت جميع البنود كبائع والتزمت بها علما» من خلال السنتين تكبده خسائر

من ايجارات وخسائر ماليه ومن اضرار في النقل الى مدينة الدمام وليس على المشتري الى بند رقم ٢ واحد وهو في حالة تأخير المشتري عن دفع المبلغ المتبقي فان للبائع الحق في فسخ البيع والغاء المبايعة والتصرف في ملكه والعربون الذي دفعه المشتري لا يرد اليه وليس له حق المطالبة وفي هذي الحالة اطلب من فضيلتكم بتطبيق العقد المتفق عليه واستخراجه من المنزل ولكم جزيل الشكر ودمتم اهـ.

هذه دعواي وباستجواب المدعى عليه أجاب قائلا: ما ذكره المدعي في دعواه من المبايعة وتفاصيلها فكله صحيح إلا أنه تمت المبايعة بيني وبينه بتاريخ ٢٠١١/٠٢/٠١م وقد وعدني البائع حينها بأن الصك سيخرج خلال شهرين ثم تفاجأت بأنه جلس سنتين ونتيجة لذلك لما طلب مني المبلغ لم يكن حينها موجودا لدي وأنا راغب بالبيت وليست لدي رغبة في الفسخ وأنا مستعد بدفع المبلغ المتبقي وهو خمسمائة وخمسة وثمانون ألف ريال لأنني سبق وأن أعطيته مبلغ خمسة عشر ألف ريال زيادة على الدفعة الأولى التي ذكرها في دعواه والتي هي ثمانمائة ألف ريال هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلا: تاريخ المبايعة وكذا المبلغ المتبقي كلها صحيحة ولكني لم أعده بإخراج الصك في وقت قريب وصحيح أنه تأخر استخراج الصك قرابة السنتين إلا أنه لما خرج تأخر في السداد والتأخير لم يكن مني وإنما من الشركة التي أعمل بها هكذا أجاب ثم سألت المدعي عن أصل الصك فأبرز أصله فوجدته يحمل الرقم ٨٣٢٤٠١٠٠٠٢٩٢ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٠٩هـ وتفاصيل حدوده وأطواله كالتالي: يقع في .....في حي .....ويحده شمالا منطقة للخدمات والمرافق العامة وجنوبا شارع .....بعرض

(١٨,٦٠) متر وشرقا قطعة رقم (١١) وغربا قطعة رقم (٩) بمساحة إجمالية قدرها (٥٦٠) خمسمائة وستون مترا مربعا ووجدته صادرا من كتابة عدل الجبيل فقررت الاستفسار عن سجله وهل هو صالح للاعتماد عليه عند الإفراغ كما قرر المدعي والمدعى عليه بأنه ليس لديهما سوى ما قدماه من دعوى وإجابة فجرى إغلاق باب المرافعة ،وفي يوم الثلاثاء١٤٣٤/٠٣/٠٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠,٣٠ وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وقد وردني الجواب من كتابة عدل الجبيل برقم ٣٤٥١٣٤٠ وتأريخ ١٤٣٤/٠٢/١١هـ مفاده أنّ الصكّ المذكور ساري المفعول وصالح للاعتماد عليه عند الإفراغ اهـ . ثم سألت المدّعي عن العقد المبرم بينهما فأبرز أصله وجرى إرفاق صورة منه بالمعاملة وبالاطلاع عليه وجدته صادرا من مكتب .....العقاري برقم ٣٠٩ وتأريخ ٢٠١١/٠٢/٠١م ومحدد به العقار المذكور حسب الأوصاف المثبتة في دعوى المدعي ووجدت فيه ما نصُّه :» كيفية دفع القيمة: ثمانمائة ألف ريال مقدم والباقي عند الإفراغ» . كما ذكر فيه أربعة شروط للمبايعة ومنها ما نصُّه:» ١- على المشتري أن يقوم بدفع باقي الثمن وقدره ستمائة ألف ريال عند الإفراغ حين الإقرار للمشتري لدى كاتب العدل...» كما أنّه جاء في الشروط الإضافية ما نصُّه :» ١- على البائع المتابعة لإفراغ الصك...» كما أضاف المدعى عليه قائلا: إن المبلغ جاهز ومستعد بتحريره بشيك مصدق هكذا أضاف فبناء على ما تقدّم من الدّعوى والإجابة ولكون العقد بين الطرفين عقد مبايعة وهو من العقود اللازمة والتي لا تنفسخ إلا برضا من الطرفين، ولكون ما أبداه المدعي من طلب تطبيق العقد ويعني بذلك الشرط الثاني

منه ومفاده فسخ العقد حال التأخُّر في دفع باقي الثمن غير وجيه وذلك لأنّ العقد نصّ على أنّ باقي الثمن يدفع عند الإفراغ، كما نصّ على أنّ البائع وهو المدعي هو المسؤول عن تحرير الصك، وقد أقرّ المدّعي بأنّ الصك تأخّر إخراجه بسبب خارج عنه، كما أنّ الوقت للإفراغ لم يحدّده البائع في العقد بزمن يُعرف من خلاله تأخُّر المشتري عنه، وبما أنّ المدّعى عليه» المشتري» راغب بالعقار المذكور ومستعدٌّ بدفع المبلغ المتبقي في ذمته، وتأخره في دفع المتبقي من الثمن يقابل تأخر المدعي « البائع» في تحرير الصك، هذا وقد نصّ أهل العلم على أنّ الأصل حمل العقود على الصحّة ما أمكن، وأنّ المطلق يبقى على إطلاقه ما لم يقيَّد بنصٍّ أو دلالة، لأجل ذلك كله ولجميع ما سبق فقد حكمت بردّ دعوى المدّعي فسخ العقد وأنّ عليه المضي فيه والإفراغ للمدّعى عليه كما أنّ على المدّعى عليه دفع باقي الثمن حالا عند طلب المدعي وعدم المماطلة وبعرض ذلك على المدّعي قرر عدم القناعة فجرى تسليمه صورة من صك الحكم في مجلس الحكم وجرى إفهامه بأن عليه تقديم اعتراضه خلال ثلاثين يوما وإذا انتهت المدة ولم يقدم اعتراضه فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية وكان ختام هذه الجلسة الساعة الحادية عشرة والربع. . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/٠٣ 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 القائم بعمل رئيس المحكمة العامة بمحافظة الجبيل برقم

٣٤٦٣٩١٠٤ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١٤هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤٧١٥٥١٠ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٢هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ (....) المسجل برقم ٣٤٥٥٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٣هـ الخاص بدعوى(....) ضد(....) في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، ولبيانه حرر في ١٤٣٤/٤/٢٨هـ ، والله ولي التوفيق .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٤٣٢٣٥ تاريخُه: ١٤٣٤/٦/١٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٢٩٧٧٣
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٣٩٨٣٠ تاريخه: ١٤٣٤/١٠/٢٥هـ

المَوضُوعات

بيع - رأس تريلة - استرداد حيازة سيارة لا يجوز تملكها لغير السعوديين - إثبات قبض الثمن لشهادة الشهود العدول - الحكم باسترداد ثمن المبيع بدلاً عن السيارة لامتناع تملكه نظاماً .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

الفقرة (٣) من المادة (٩) من نظام المرور ، ونصها : (يجوز لغير السعوديين امتلاك المركبات الخصوصي - لا تزيد عن مركبتين - شريطة أن يكون المشتري حاصلاً على رخصة قيادة سارية المفعول).

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من المدعى عليه شاحنة (رأس تريلة) ثم استلمها منه وسلمه ثمنها وبعد أن استخدمها لمدة ستة أشهر قام المدعى عليه بأخذ الشاحنة المذكورة من مقر السكن الذي يسكن به المدعي عن طريق مفتاح آخر كان معه، طلب المدعي إلزام المدعى عليه بإعادة السيارة المذكورة إليه أو قيمتها التي سلمها له - أنكر المدعى عليه ما جاء في الدعوى جملة وتفصيلا - طلبت المحكمة من المدعي أن يقدم بينته فأحضر أربعة شهود شهدوا بما يثبت دعوى المدعي وجرى تعديلهما التعديل الشرعي

- المركبة محل البيع (رأس تريلة) وليست من قبيل المركبات الخصوصي التي يجوز نظاماً لغير السعوديين امتلاكها - قضت المحكمة بإلزام المدعى عليه بإعادة مبلغ الشراء للمدعي حالاً - قنع المدعي بالحكم وعارض عليه المدعى عليه - قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم .

نَصُّ الحُكْم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بنجران وبناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بنجران برقم ٣٤١٢٩٧٧٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٦٨٧٢٣٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٨هـ ففي يوم الأربعاء الموافق١٤٣٤/٠٣/٢٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر (.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) كما حضر المدعى عليه (.....) الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) ثم أدعى المدعي قائلاً إن لي بذمة هذا الحاضر مبلغاً وقدره مائة وتسعة وستون ألف وخمسمائة ريال سعودي قيمة سيارة من نوع (.....) رأس تريله موديل ١٩٩٠م حيث اشتريتها منه بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال سعودي قبل ما يقارب ستة أشهر سلمته عند البيع مائة ألف ريال ثم سلمته بعد ذلك تسعة وستون ألف وخمسمائة ريال وقد استلمت السيارة منه عند البيع واستخدمتها لمدة ستة أشهر ثم بعد ذلك قام المدعى عليه بأخذ السيارة المذكورة من مقر السكن الذي أسكن به حيث كان معه مفتاح آخر أطلب إلزامه بإعادة السيارة المذكورة إليّ أو

قيمتها التي سلمته إياها هكذا ادعى وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً لا صحة لما جاء في دعوى المدعي فلم أبعه السيارة المذكورة في دعواه ولم أستلم منه المبلغ المذكور والمدعي بيني وبينه دعاوى في المحاكم الباكستانية بخصوص شراكة بيني وبينه هكذا أجاب وبسؤال المدعي عن بينته أجاب قائلاً أطلب إمهالي إلى الجلسة القادمة ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعي عن بينته التي وعد بإحضارها في الجلسة الماضية أجاب قائلاً أحضرت للشهادة كلاً من (.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) و(.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الاقامة رقم (.....) و(.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الاقامة رقم (.....) و(.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) وبسؤال الشاهد الأول عما لديه من شهادة أجاب قائلاً «أشهد لله تعالى أن المدعى عليه قد أعلمني أن لديه سيارة وهي المذكورة بدعوى المدعي وقد طلب مني البحث له عمن يشتريها فأعلمت المدعي بذلك فاستعد بشرائها وقد اشتراها من المدعى عليه بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال وقد سلم المدعي المدعى عليه مبلغاً وقدره تسعون ألف ريال بحضوري وبعد ستة أشهر سلم المدعي المدعى عليه مبلغاً وقدره أربعون ألف ريال ثم بعد أسبوع تقريباً سلمه كذلك تسعة آلاف وخمسمائة هذا ما لدي من شهادة» وبسؤال الشاهد الثاني (.....) عما لديه من شهاده أجاب قائلاً «أشهد لله تعالى أن المدعي سلم المدعى عليه مبلغاً وقدره تسعة آلاف وخمسمائة ريال من قيمة السيارة المذكورة بدعواه هذا ما لدي من شهادة» وبسؤال الشاهد الثالث (.....) عما

لديه من شهاده أجاب قائلاً « أشهد لله تعالى أن المدعي سلم المدعى عليه مبلغاً وقدره عشرون ألف ريال من قيمة السيارة المذكورة بدعواه هذا ما لدي من شهادة». وبسؤال الشاهد الرابع (.....) عما لديه من شهاده فأجاب قائلاً « أشهد لله تعالى أن المدعي اشترى من المدعى عليه السيارة المذكورة بالدعوى بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال وقد سلم المدعي المدعى عليه عشرة آلاف ريال عربون ثم سلمه بعد ذلك مبلغاً وقدره تسعون ألف ريال كدفعة أولى هذا ما لدي من شهادة». وبسؤال المدعي هل لديك زيادة بينة فأجاب قائلاً نعم لدي شاهد آخر وهو هذا الحاضر (.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) وبسؤاله عما لديه من شهادة أجاب قائلاً: «المدعي أخي وأشهد لله تعالى أن المدعي اشترى من المدعى عليه السيارة المذكورة في الدعوى بمبلغ وقدره مائة وسبعون ألف ريال وسلمه منها مبلغاً وقدره مائة وتسعة وستون الف ريال وخمسمائة ريال سلمه منها عشرة آلاف ريال عربون ثم سلمه منها تسعون ألف ريال ثم عشرون ألف ريال ثم أربعون ألف ريال ثم تسعة آلاف وخمسمائة ريال هذا ما لدي من شهادة». وقد جرى تعديل الشهود من قبل كلاً من (.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) و (.....) باكستاني الجنسية بموجب رخصة الإقامة رقم (.....) حيث شهدا بعدالة الشهود وأنهم مرضي الشهادة وبسؤال المدعى عليه عن الشهود وما جاء في شهادتهم فأجاب قائلاً الشهود جميعهم من جماعة المدعي ومن قرية واحدة وما جاء في شهادتهم فغير صحيح هكذا أجاب ثم في جلسة أخرى حضر الطرفان وأبرز المدعى عليه تأشيرة خروج وعودة وتذاكر

سفر وأجاب قائلاً هذه التأشيرة والتذاكر تثبت أنني كنت خارج المملكة في الوقت الذي يدعي فيه المدعي أنه باعني السيارة المذكورة بدعواه هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً أنا لا أتذكر تاريخ البيع والشراء بالضبط وما ذكرته في دعواي هو تاريخ تقريبي وقد اشتريت منه السيارة ثم سافر بعدها مباشرةً إلى باكستان حيث توفي أخاه هناك هكذا أجاب كما أبرز المدعى عليه ورقة مترجمة من مكتب الشرق الأوسط للترجمة ونصها « تقرير رقم ١٧ بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥م بمنطقة (.....) محطة (.....) رقم ١٧ الطلب المقدم إلى (.....) في الساعة ١٧٤٠ بتاريخ ٢٠١٢/١٠/١٥م تم تقديم الطلب المكتوب من قبل المدعو (.....) المقيم في (.....) إلى مدير محطة الشرطة في مديرية (.....) قائلاً أنه كان التعامل لمذكور مع (.....) و(.....) أبناء (.....) بمديرية (.....) في تجارة النقل وجلس لجنة التحكيم القبائلي بعدة مرات ولحل هذه القضية تعين جلوس الجركة في غرفة أذان (.....) لتسوية مستحقاتي بمبلغ ٤٥٠٠٠،٠ على ذمة (.....) ولم يتمكن الحل لأن المذكور رفض وخرج من جلسة لجنة التحكيم القبائلي وحددني للنظر علي فيما بعد علماً بأن الأمر يتعلق بمديرية مردان لذا قمت بتقديم الطلب إلى محطة سعادتكم للنظر إلى معاملتي واتخاذ الإجراءات القانونية ضد المذكور لإعطاء مستحقاتي عليه ختم استلام الطلب من محطة الشرطة في مديرية مردان «أ-هـ وبسؤاله عن وجه الشاهد منها فأجاب قائلاً هذه الورقة تثبت أن بيني وبين المدعي دعاوى في باكستان وحسابات مالية وهذه الدعوى المرفوعة في المملكة من قبل المدعي هي دعوى كيدية ويقصد من وراءها

إلحاق الأذى بي هكذا أجاب وبسؤال الطرفين هل لدى أحد منكما ما يريد إضافته فأجاب كل واحد منهما قائلاً ليس لدي سوى ما قدمت فبناءً على ما تقدم من الدعوى وإنكار المدعى عليه ما جاء فيها ولما جاء بشهادة الشهود المعدلين التعديل الشرعي ولأن ما دفع به المدعى عليه من عدم وجوده في التاريخ المحدد المذكور من قبل المدعي للبيع يسقطه شهادة الشهود الذين شهدوا بصحة البيع ولأن المدعي ذكر أن هذا التاريخ تقريبي وليس قطعي كما أن ما دفع به المدعى عليه من وجود دعاوى بينه وبين المدعي في باكستان لا تمنع من سماع هذه الدعوى لاستقلالها عن الدعاوى التي في باكستان ولأن السيارة محل البيع رأس تريلة ليست من قبيل المركبات الخصوصي ولما نصت عليه الفقرة (٣) من المادة (٩) من نظام المرور ونصها «يجوز لغير السعوديين امتلاك المركبات الخصوصي - لا تزيد عن مركبتين - شريطة ان يكون المشتري حاصلاً عن رخصة قيادة سارية المفعول ...» الخ لذلك كله فقد ثبت لدي تسليم المدعي للمدعى عليه مبلغاً وقدره مائة وتسعة وستون ألف وخمسمائة ريال قيمة رأس تريلة وحكمت بإلزام المدعى عليه بإعادة مبلغ الشراء وقدره مائة وتسعة وستون ألف وخمسمائة ريال للمدعي حالاً وبعرض ذلك على الطرفين قرر المدعي قناعته بالحكم كما قرر المدعى عليه اعتراضه على الحكم بلائحة فأفهم بأن عليه تقديم لائحته الاعتراضية خلال مدة قدرها ثلاثون يوماً من تاريخ استلامه نسخة من الحكم ففهم ذلك وعليه فقد رفعت الجلسة الساعة الحادية عشرة وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٦/٥هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بموجب الخطاب رقم ٣٤٢٣٠٠٣١٠ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٦هـ ومرفق به قرار التصديق رقم ٣٤٣٣٩٨٣٠ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٥هـ ونص الحاجة منه» وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم قاضي استئناف ..... ختمه وتوقيعه قاضي استئناف ..... ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ..... ختمه وتوقيعه» والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١١/٢٠هـ.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٠٠١٤٤ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٢٨هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٣٦٧٦٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٦٩٠٥٦ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٦هـ

المَوضُوعات

بيع - باقي ثمن مبيع بالتقسيط - الإقرار ببيع الاعيان قبل دخولها في ضمانه - التمكن من القبض ينزل منزلة القبض في الضمان لا في حل الربح - الأعيان المنقولة لا يتحقق قبضها إلا بنقلها - الحكم برأس المال فقط للمدعي؛ للنهي عن ربح ما لم يضمن .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن ربح مالم يضمن .

٢. حديث ابن عمر رضي الله عنهما: وقد رأيت الناس في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم إذا ابتاعوا الطعام جزافا يضربون قبل أن يبيعوه في مكانهم وذلك حتى يؤوه إلى رحالهم. أخرجه البخاري.

٣. حديث ابن عباس رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى أن يبيع الرجل طعاما حتى يستوفيه قيل لابن عباس كيف ذاك قال ذاك دراهم بدراهم والطعام مرجأ. أخرجه البخاري، وفي رواية عنه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «من ابتاع طعاما فلا يبيعه حتى يقبضه» قال ابن عباس: وأحسب كل شيء بمنزلة الطعام. أخرجه مسلم.

٤. حديث زيد بن ثابت: «نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن تباع السلع حيث تبتاع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم» أخرجه أحمد وأبو داوود، وإسناده جيد.

٥. ما جاء عن أبي هريرة وزيد بن ثابت رضي الله عنهما أنهما أنكرا على مروان بن الحكم فقالا: أتحل بيع الربا يا مروان! قال: أعوذ بالله وما ذاك فقالا هذه الصكوك تبايعها الناس ثم باعوها قبل أن يستوفوها فبعث مروان الحرس يتبعونها فينزعوها من أيدي الناس ويردونها إلى أهلها. رواه مسلم.

٦. جاء في شرح الزركشي (وبيع المسلم فيه من بائعه أو غيره قبل قبضه فاسد والمعتمد على نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الطعام قبل قبضه وعن ربح مالم يضمن).

٧. قال الخرقي من الحنابلة إن الصبرة المتعينة المبيعة جزافا تدخل في ضمان المشتري بالعقد ولا يجوز للمشتري بيعها حتى ينقلها. (مجموع فتاوي شيخ الإسلام ابن تيمية ٢٩/٤٠٠)

٨. قال شيخ الاسلام ابن تيمية رحمه الله (ومن جعل التصرف تابعا للضمان فقد غلط فقد ثبت في الصحيح عن ابن عمر رضي الله عنهما أنه قال كنا نبتاع الطعام جزافا على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم فنهى أن نبيعه حتى ننقله إلى رحالنا وابن عمر هو القائل مضت السنة أن ما أدركت الصفقة حيا مجموعا فهو من ضمان المشتري فتبين أن مثل هذا الطعام مضمون على المشتري ولا يبيعه حتى ينقله فالسنة في هذا الباب فرقت بين القادر على القبض وغير القادر في الضمان والتصرف) مجموع الفتاوي ٢٠/٣٤٤.

٩. وقال رحمه الله: (إن النهي إنما كان للتاجر الذي يربح فلا يبيع بربح حتى يصير في حوزته ويعمل فيها عملا من أعمال التجارة إما بنقلها إلى مكان آخر كالذي يشتري في بلد ويبيع في آخر وإما حبسها إلى وقت آخر ... إلخ) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي أنه باع للمدعى عليه عشر مكيفات، بالعقد الصادر من شركة... للتقسيط، بقيمة إجمالية قدرها ثمانية عشر ألف ريال مقسطة على أقساط شهرية قدر كل قسط ألف ريال، سدد منها المدعى عليه سبعة آلاف ريال، وبقي أحد عشر ألف ريال حالة، وطلب الحكم على المدعى عليه بدفع أحد عشر ألف ريال ، بعرض دعوى المدعي على المدعى عليه صادق عليها ، جرى سؤال المدعي هل آلت إليه الأعيان المباعة بالشراء من شركة ... للتقسيط؟ وهل قام بنقل الأعيان بعد شرائها؟ فأجاب بأنه اشترى الأعيان المباعة على المدعى عليه من شركة ... للتقسيط بأحد عشر ألف ريال وباعها على المدعى عليه بثمانية عشر ألف ريال، وأنه لم يقم بنقلها من المعرض وإنما قام بتنحيتها في أحد جوانب المعرض ، جرى سؤال المدعى عليه هل باع الأعيان على شركة ... للتقسيط؟ فأجاب أنه باعها بعشرة آلاف ريال ، المدعي أقر أنه باع على المدعى عليه الأعيان المذكورة قبل دخولها في ضمانه وربح على المدعى عليه سبعة آلاف ريال ، نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن ربح مالم يضمن، التمكن من القبض ينزل منزلة القبض في الضمان لا في حل الربح ، والأعيان المباعة منقولة، ولا يتحقق قبضها إلا في بيع المدعي للسلعة وهي في حيازة بائعها الأول وتوارد المبايعات عليها عشرات المرات يؤدي إلى قصر تداول السلعة بين التجار للمضاربة على فروقات الأسعار والسلعة ثابتة على حالها ، فهذه التجارة ليست منتجة ولا نافعة للمجتمع فالتجارة كما تنفع التاجر بالربح فإنه

ينبغي أن تكون محققة لمنافع المجتمع ، تم إفهام المدعي أنه لا يستحق في ذمة المدعى عليه إلا رأس ماله وقدره أحد عشر ألف ريال، وتم الحكم على المدعى عليه بدفع أربعة آلاف ريال للمدعي، بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه قناعته بالحكم وقرر المدعي عدم قناعته ، بعد رفع الحكم لمحكمة الاستئناف تمت المصادقة عليه .

نَصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... مساعد رئيس المحكمة الجزائية بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة الجزائية بمكة المكرمة برقم ٣٤١٣٦٧٦٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٢٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٧٢٥٩٤٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٢٣ هـ ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٤/٠٨ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٨ : ٣٠ وفيها حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وادعى على الحاضر معه ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... قائلا في دعواه عليه بعت المدعى عليه أجهزة كهربائية عبارة عن عشرة مكيفات نوع ..... بالعقد الصادر من شركة ..... للتقسيط رقم ١٦٠٦٣ في ١٤٣٢/٢/٢٢هـ بقيمة إجمالية قدرها ثمانية عشر ألف ريال (١٨٠٠٠) مقسطة على أقساط شهرية قدر كل قسط ألف ريال (١٠٠٠) اعتبارا من ١٤٣٢/٣/٢٥هـ سدد منها سبعة آلاف ريال (٧٠٠٠) وتبقى عليه أحد عشر ألف ريال (١١٠٠٠) وهي حاله أطلب الحكم عليه بدفع أحد عشر ألف ريال (١١٠٠٠) هذه دعواي

وبسؤال المدعى عليه قال ما ذكره المدعي من أنني اشتريت منه أجهزة كهربائية بالعقد المذكور أعلاه بالمبلغ الإجمالي والمقسط والمتبقي وأنه حال صحيح فسألت المدعي هل آلت إليك الأعيان المباعة بالشراء من شركة ..... قال نعم اشتريت الأعيان المباعة على المدعى عليه من شركة ..... بأحد عشر ألف ريال (١١٠٠٠) وبعتها على المدعى عليه بثمانية عشر ألف ريال (١٨٠٠٠) فسألته وهل قمت بنقل الأعيان بعد شرائها فقال لم أقم بنقلها من المعرض وإنما قمت بنتحيتها في أحد جوانب المعرض هكذا أجاب فسألت المدعى عليه وهل بعت الاعيان على شركة ..... فقال نعم بعتها بعشرة آلاف ريال (١٠٠٠٠) وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث أقر المدعي أنه باع على المدعى عليه الأعيان المذكورة قبل دخولها في ضمانه وربح على المدعى عليه سبعة آلاف ريال (٧٠٠٠) وقد نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن ربح مالم يضمن جاء في شرح الزركشي (وبيع المسلم فيه من بائعه أو غيره قبل قبضه فاسد والمعتمد على نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الطعام قبل قبضه وعن ربح مالم يضمن) لذلك كله أفهمت المدعي أنه لا يستحق في ذمة المدعى عليه إلا رأس ماله وقدره أحد عشر ألف ريال (١١٠٠٠) وعليه فقد حكمت على المدعى عليه بدفع أربعة آلاف ريال (٤٠٠٠) للمدعي وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه قناعته بالحكم كما قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وطلب محكمة الاستئناف فأجبته لطلبه وافهمته بأن مدة الاعتراض ثلاثون يوما تبدأ من ٢٠ / ٤ / ١٤٣٤هـ وإذا انقضت المدة المحددة قبل تقديم لائحته الاعتراضية فإن حقه في طلب الاستئناف يعتبر ساقطا

وباللّٰه التوفيق ، وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٤/٠٨ هـ

وفي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/٠٧/٠٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة (١٥ : ١٠) وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالرقم ٣٤٧٢٥٩٤٢ في ١٤٣٤/٦/١٧هـ وبرفقها قرار الدائرة الحقوقية السادسة رقم ٣٤٢٣٦٥٧٢ المتضمن وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر إعادتها إلى فضيلة حاكمها لطلب الافادة من شركة ..... هل السلعة المباعة سلمت للمدعي بعد استلامها لثمنها وقام بحيازتها بجانب المعرض مع إرفاق صورة من عقد البيع إن وجد فإذا اتضح حيازة المدعي للمبيع بعد دفع ثمنه فالبيع صحيح والزيادة في الثمن مقابل التأجيل صحيحة فعلى فضيلته ملاحظة ذلك وباللّٰه التوفيق والجواب عليه المدعي ذكر انه قام بحيازة الأعيان المباعة بتمييزها في إحدى جوانب المعرض ولم يقم بنقلها منه ولذا فلا حاجة إلى طلب إفادة الشركة بعد إقرار المدعي أما قول أصحاب الفضيلة أنه اتضح حيازة المدعي للمبيع بعد دفع ثمنه فالبيع صحيح والزيادة في الثمن مقابل التأجيل صحيحة فالجواب عليه أنا لم أحكم ببطلان البيع والحكم صدر باستحقاق رأس المال فقط أما الزيادة فهي باطلة لأن المشتري وهو المدعي هنا باع العين بعد تمكنه من القبض وقبل القبض الحقيقي المتمثل في نقل العين المباعة يدل على ذلك حديث ابن عمر رضي اللّٰه عنهما وقد رأيت الناس في عهد رسول اللّٰه صلى اللّٰه عليه وسلم إذا ابتاعوا الطعام جزافا يضربون في أن يبيعوه في مكانهم وذلك حتى يؤوه إلى رحالهم (أخرجه البخاري كتاب البيوع) وحديث

ابن عباس رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى أن يبيع الرجل طعاما حتى يستوفيه قيل لابن عباس كيف ذاك قال ذاك دراهم بدراهم والطعام مرجأ (البخاري) وفي رواية عنه قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم من ابتاع طعاما فلا يبيعه حتى يقبضه قال ابن عباس وأحسب كل شيء بمنزلة الطعام (مسلم كتاب البيوع) وحديث زيد بن ثابت نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن تباع السلع حيث تبتاع حتى يحوزها التجار إلى رحالهم (أحمد وأبو داوود واسناده جيد) فالبيع صحيح بتمكن المدعي من القبض ولكن لا يطيب له الربح حتى يقبض قبضا حقيقيا ويتحقق القبض في مثل هذه الاعيان بنقلها قال شيخ الاسلام ابن تيمية رحمه الله (ومن جعل التصرف تابعا للضمان فقد غلط فقد ثبت في الصحيح عن ابن عمر رضي الله عنهما أنه قال كنا نبتاع الطعام جزافا على عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم فنهى أن نبيعه حتى ننقله إلى رحالنا وابن عمر هو القائل مضت السنة أن ما أدركت الصفقة حيا مجموعا فهو من ضمان المشتري فتبين أن مثل هذا الطعام مضمون على المشتري ولا يبيعه حتى ينقله فالسنة في هذا الباب فرقت بين القادر على القبض وغير القادر في الضمان والتصرف) مجموع الفتاوي ٢٠/٣٤٤ والخرقي من الحنابلة رحمه الله قال (إن الصبرة المتعينة المبيعة جزافا تدخل في ضمان المشتري بالعقد ولا يجوز للمشتري بيعها حتى ينقلها) (مجموع الفتاوي ٢٩/٤٠٠) أ-هـ فالتمكن من القبض ينزل منزلة القبض في الضمان لا في حل الربح والاعيان المباعة منقولة ولا يتحقق قبضها الا بنقلها وتداول سندات الملكية بين المتبايعين والسلعة على حالها

في حيازة بائعها الأول هو نظير ما جاء عن أبي هريرة وزيد بن ثابت رضي الله عنهما أنهما أنكرا على مروان بن الحكم فقالا أتحل بيع الربا يا مروان قال أعوذ بالله وما ذاك فقالا هذه الصكوك تبايعها الناس ثم باعوها قبل أن يستوفوها فبعث مروان الحرس يتبعونها فينزعوها من أيدي الناس ويردونها إلى أهلها (رواه مسلم كتاب البيوع) ثم أن بيع المدعي للسلعة وهي في حيازة بائعها الأول وتوارد المبايعات عليها عشرات المرات يؤدي إلى قصر تداول السلعة بين التجار للمضاربة على فروقات الأسعار والسلعة ثابتة على حالها فهذه التجارة ليست منتجة ولا نافعة للمجتمع فالتجارة كما تنفع التاجر بالربح فإنه ينبغي أن تكون محققة لمنافع المجتمع قال شيخ الاسلام (إن النهي إنما كان للتاجر الذي يربح فلا يبيع بربح حتى يصير في حوزته ويعمل فيها عملا من أعمال التجارة إما بنقلها إلى مكان آخر كالذي يشتري في بلد ويبيع في آخر وإما حبسها إلى وقت آخر ... إلخ) ثم إن هذه المبايعات يشم منها رائحة الربا فالصورية ظاهرة في هذه المعاملة فحقيقتها تؤول إلى كون البائع مقرضا بفائدة إلى أجل وبهذا يتبين أن قبض المدعي للعين بعد شرائها لم يكن قبضا كاملا يستحق به الربح ولذا حكمت له برأس المال وعقد البيع مرفق بالمعاملة لفة (٧) قبل ورود الملاحظة وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/٠٤ هـ.

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : فقد جرى منّا نحن رئيس واعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم

الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة الجزائية بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤٢٠٠١٤٤ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٨هـ المتضمن دعوى ..... ضد ..... ، المحكوم فيه بما دون باطنه ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه و لائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم بعد الاجراء الأخير جواباً على قرار الدائرة رقم ٣٤٢٣٦٥٧٢ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١١هـ وعلى فضيلته تدوين تاريخ قرار الدائرة في الضبط والصك وسجله ، والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٠٤٣٠٤ تاريخُه: ١٤٣٤/٨/٢٣هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٥٧٠٨٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٥١٠٦٨٧٥ تاريخه: ١٤٣٥/١/٧هـ

المَوضُوعات

بيع - المطالبة بفسخ عقد البيع لعدم تنفيذ بنوده - شرط فك رهن العقار - عقد البيع عقد لازم لا يجوز فسخه إلا برضا الطرفين - وجوب الوفاء بالعقود - اليمين بعد الحكم لا تسقط بعدم طلبها قبله - الحكم برد دعوى المدعي وأن ملكية العقار للمدعى عليه - التهميش على الصك بانتقال الملكية يكون بعد اكتساب الحكم القطعية بالتصديق عليه من محكمة الاستئناف .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) .

٢. المادة٢/١٦٦ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي ضد المدعى عليه بأنه وكل المدعى عليه لينهي وضع منزله وفك الرهن العقاري وإبراء ذمته من صندوق التنمية العقاري الواقع في ..وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل ومن ضمن الوكالة على مبلغ في حسابه وقدره مائة ألف ريال فيما يخص موضع المنزل وقد باعه هذا المنزل على أنه يفك الرهن خلال سنة من تاريخ المبايعة إلا أنه لم يفك الرهن حتى هذه اللحظة ويطلب فسخ هذه المبايعة هكذا ادعى ، أجاب المدعى عليه بأن معه

ما يثبت مبايعة العقار له بإقرار من المدعي وشهود ، وقام المدعي بعمل صك وكالة بذلك بدون قيود وشروط وأنه جدد الرخصة من البلدية وكذلك معه إيصالات تثبت أنه قام بتسديد بعض الأقساط وأنكر أن المدعى اشترط فك الرهن خلال سنة ويطلب نقل العقار باسمه ، قرر الطرفان بأن الصك مرهون حين البيع لدى صندوق التنمية العقاري ، لا بينة للمدعي على أنه اشترط مدة سنة للمدعى عليه لفك الرهن جرى إفهام المدعي بأن له يمين المدعى عليه على نفي الشرط فلم يقبل بيمينه ، أفاد صندوق التنمية بفك الرهن عن الصك لسداد القرض كاملاً ، ولما كان المدعي يطلب الحكم بفسخ عقد بيع منزله الموصوف في دعواه لإخلال المدعى عليه بشرط فك رهنه لدى صندوق التنمية العقاري خلال سنة من تاريخ المبايعة ولما كان المدعى عليه منكراً لهذا الشرط ولا بينة لدى المدعي تثبته وقد جرى إفهامه أن له يمين خصمه المدعى عليه فلم يطلبها ولما كان عقد البيع هو عقد لازم لا يجوز فسخه إلا برضا الطرفين المتعاقدين وحيث لم يرض بذلك المدعى عليه بصفته مشتريا وقد قال الله عز وجل: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وطلب إثبات ملكيته للعقار محل الدعوى ونقلها له وحيث إن المرتهن وهو صندوق التنمية العقاري أفاد بأن الرهن قد فك عن هذا العقار ولم يعد للصندوق علاقة به وبعد التأكد من سريان مفعول الصك وصلاحيته للاعتماد عليه عند الإفراغ ، لما تقدم الحكم بما يلي: برد دعوى المدعي ضد المدعى عليه وللمدعي طلب يمين المدعى عليه على نفي الشرط المدعى به متى شاء ثانيا: ثبت أن المدعي قد باع عقاره الموصوف في دعواه على المدعى عليه وأن هذا

العقار قد صارت ملكيته للمدعى عليه - قنع المدعى عليه بالحكم واعترض المدعي بلائحة ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... قاضي المحكمة العامة بمحافظة عيون الجواء المنتدب وبناء على المعاملة المقيدة لدينا برقم ٣٤٨٣٣١٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٦ هـ ففي يوم السبت الموافق١٤٣٤/٠٥/٢٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٩ : ٣٠ وفيها حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وادعى على الحاضر معه ..... .سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم .....قائلا في دعواه عليه: لقد وكلت المدعى عليه أن ينهي وضع منزلي وفك الرهن العقاري وإبراء ذمتي من صندوق التنمية العقارية الواقع في ...بموجب الصك الصادر من محكمة ...برقم ١٠٢ في ١٤٠٢/١٠/٧هـ والمحدودة شمالا القطعة رقم ١٥٥ بطول عشرين متراً وجنوبا القطعة رقم ١٥١ بطول عشرين مترا وشرقا شارع عرض ١٥م بطول عشرين مترا وغربا القطعة رقم ١٥٤ بطول عشرين مترا والمساحة الإجمالية أربعمائة متر مربع وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل قصيباء برقم ١/١١٥ في ١٤١٥/٩/١٣هـ ومن ضمن الوكالة على مبلغ في حسابي وقدره مائة ألف ريال فيما يخص موضع المنزل وقد بعته هذا المنزل على أنه يفك الرهن سنة من تاريخ المبايعة إلا أنه لم يفك الرهن حتى هذه اللحظة وأنا الآن أطالب بإعادة بيعتي المذكورة أعلاه لي حالا وفسخ هذه المبايعة هذه دعواي وبعرضه على المدعى

عليه أجاب قائلا: أطلب مهلة للجواب ورفعت الجلسة بناء على طلبه إلى يوم الأحد ١٤٣٤/٦/١١هـ الساعة العاشرة والنصف

ثم في يوم الأحد الموافق١٤٣٤/٠٦/١١هـ افتتحت الجلسة الثانية الساعة الحادية عشرة وخمس عشرة دقيقة وفيها حضر المدعي .....يحمل السجل المدني رقم .....المدعى عليه .....فلم يحضر وقد انتهى وقت الجلسة وزيادة دون حضوره ولا من يمثله بوكالة شرعية ولم يقدم عذراً مقبولاً أوغير مقبول لذا والحال ما ذكر فقد قررت رفع الجلسة لإحضاره مرة أخرى في يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٧/١٦هـ الساعة التاسعة. الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... رئيس المحكمة العامة في عيون الجواء وبناء على قرار معالي وزير العدل رقم ١٠٦٤١ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢١هـ المبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٩١ / ١ / ٣٤ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٧هـ المتضمن نقلي لقضاء المحكمة العامة في عيون الجواء ففي يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٧/١٦هـ افتتحت الجلسة الثالثة الساعة العاشرة والنصف صباحاً وفيها حضر المدعي والمدعى عليه ثم جرى تطبيق المادة ١٦٦ / ٢ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية وتلاوة ما سبق ضبطه على المترافعين فلما سمعاه قررا بقولهما نصادق على ما ضبط في الجلسة السابقة هكذا قررا ثم سألت المدعى عليه الجواب عن دعوى المدعي والذي وعد باحضاره في الجلسة الاولى المؤرخة في ١٤٣٤/٥/٢٥هـ فأبرز ورقة محرره هذا نصها: «معي مايثبت مبايعة العقار لي بإقرار منه وشهود وكذلك المقاول الذي اختلف معه بسبب العقار (عظم لم يكتمل العظم البناء) وكذلك بعد فترة بلغت المدعي بأن العقار شبه انتهى وأريد سحب الدفعات الباقية

لإنهاء التشطيبات الأخيرة وأنزل ببيتي الذي أشتريته منه بأربعين ألف ريال سعودي وقام المدعو ... بعمل صك وكالة بذلك وإقرار بمراجعة البنك العقاري واستلام الدفعات والتسديد والتأجير واستلام الأجرة والتوقيع نيابة عنه فيما يستوجب حضوره وكل الزمن متفقين وبدون قيود وشروط وقد جددت الرخصة من البلدية ومعي إيصال على ذلك وكذلك معي إيصالات تثبت أنني قمت بتسديد بعض الأقساط وأطلب من الله ثم منكم إنهاء الدعوة بيني وبينه بنقل العقار باسمي...) هذا ما أبرزه المدعى عليه ثم سألت الطرفين هل كان الصك مرهونا حين البيع لدى صندوق التنمية العقارية؟ فأجابا قائلين: نعم كان مرهونا هكذا أجابا ثم سألت المدعي هل تم كتابة عقد مبايعة بينه وبين المدعى عليه؟ فأجاب قائلا: لا لم يتم ذلك هكذا أجاب ثم سألته أيضاً عن تاريخ المبايعة فأجاب قائلا: إنه تم قبل أربعين سنة هكذا أجاب ثم سألته هل لديه بينة على أنه أشترط على المدعى عليه أن يفك رهن المنزل خلال سنة من تاريخ المبايعة؟ فأجاب قائلاً: لا بينة لدي هكذا أجاب وللكتابة إلى فضيلة رئيس المحكمة العامة في ...للاستفسار عن سريان مفعول الصك المرصود رقمه وتاريخه في الجلسة الأولى وللكتابة أيضا لصندوق التنمية العقارية بطلب الإفادة عن ما لديهم حول مبايعة المدعي للمدعى عليه العقار المملوك بالصك المرهون لصالحهم رفعة الجلسة وكان ختامها في تمام الساعة الحادية عشرة والربع صباحاً وحددت للطرفين موعداً في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٨/١٦هـ الساعة العاشرة صباحاً ثم في يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/٠٨/١٦ هـ وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الرابعة

وفيها حضر الطرفان المدعي .....والمدعى عليه ..... وقد وردنا خطاب فضيلة كاتب عدل ...رقم٣٤١٨٣٨٤٧٩ وتاريخ١٤٣٤/٨/٨هـ المتضمن أن صك قطعة الأرض المتنازع عليها بين الطرفين لازال ساري المفعول ومطابق لسجله كما وردنا خطاب سعادة مدير عام فرع صندوق التنمية العقارية بمنطقة القصيم رقم٣٤٩٠٤/٧٣٨٤ في ١٤٣٤/٨/١٠هـ وقد جاء فيه أن العقار المملوك بالصك ١٠٢ وتاريخ١٤٠٢/١٠/٧هـ سبق وأن اقترض له بالعقد رقم ٥٨٤٧/٣/٦ وتاريخ١٤٠٩/٨/٢٨هـ وقد سدد كامل القرض وقدره مائتا ألف ريال بتاريخ ١٤٣٣/١/٨هـ وبذلك يتضح أن العقار قد فك الرهن عنه ولا علاقة للصندوق به بعد ذلك هذا ماتضمنه خطاب صندوق التنمية العقارية ولما كان المدعي يطلب فسخ بيع عقاره المملوك بالصك المشار له أعلاه بسبب أنه اشترط على المشتري وهو المدعى عليه هنا أن يفك الرهن في مهلة سنة من تاريخ المبايعة التي كانت قبل أربعين سنة على حسب دعواه فحيث وردنا من صندوق التنمية العقارية أن العقار قد فك الرهن عنه بتاريخ ١٤٣٣/١/٨هـ وحيث لابينة للمدعي حسب ما أفاد به في الجلسة الماضية وقد أفهمته بأن له يمين خصمه أنه لم يشترط عليه هذا الشرط ففهم ذلك ثم قرر قائلا إنني لا أرغب يمين المدعى عليه هكذا قرر وللتأمل وإصدار الحكم رفعت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف صباحا وحددت للطرفين موعدا في يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٨/٢١هـ الساعة الحادية عشرة والنصف صباحا ، ثم في يوم الأحد الموافق١٤٣٤/٠٨/٢١ هـ وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الخامسة وفيها حضر الطرفان ثم سألت المدعى عليه هل اشترط عليه المدعي فك رهن منزله خلال

سنة من تاريخ المبايعة أم لا ؟ فأجاب قائلا: لا لم يشترط ... ذلك هكذا أجاب وبدراسة القضية وتأملها لما كان المدعي يطلب في دعواه هذه الحكم بفسخ عقد بيع منزله الموصوف في دعواه والذي باعه على المدعى عليه لإخلاله بشرط فك رهنه لدى صندوق التنمية العقارية خلال سنة من تاريخ المبايعة ولما كان المدعى عليه منكرا لهذا الشرط ولا بينة لدى المدعي تثبته وقد جرى إفهامه أن له يمين خصمه المدعى عليه فلم يطلبها ولما كان عقد البيع هو عقد لازم لا يجوز فسخه إلا برضى الطرفين المتعاقدين وحيث لم يرض بذلك المدعى عليه بصفته مشتريا وقد قال الله عز وجل: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وطلب إثبات ملكيته للعقار محل الدعوى ونقلها له وحيث إن المرتهن وهو صندوق التنمية العقارية أفاد بأن الرهن قد فك عن هذا العقار ولم يعد للصندوق علاقة به وبعد التأكد من سريان مفعول الصك وصلاحيته للاعتماد عليه عند الإفراغ فقد صدر مني ما يلي أولا: حكمت برد دعوى المدعي .....ضد المدعى عليه .....وللمدعي طلب يمين المدعى عليه على نفي الشرط المدعى به متى شاء ثانيا: ثبت لدي أن المدعي قد باع عقاره الموصوف في دعواه على المدعى عليه وأن هذا العقار قد صارت ملكيته للمدعى عليه وبذلك حكمت وبإعلان الحكم للطرفين قرر المدعي عدم القناعة وطلب التمييز بلائحة اعتراضية فافهمته بمراجعة المحكمة يوم الإربعاء القادم بإذن الله الموافق ١٤٣٤/٨/٢٤هـ لاستلام نسخة الحكم وتقديم اعتراضه عليه خلال المدة المقررة للاعتراض وهي ثلاثون يوما من تاريخ الموعد المحدد للاستلام فان لم يتقدم باعتراضه خلالها سقط حقه في التمييز

واكتسب الحكم الصفة القطعية ففهم ذلك ، وأما المدعى عليه فقرر القناعة بالحكم فأفهم بأن التهميش بانتقال الملكية إنما يكون بعد اكتساب هذا الحكم القطعية ففهم ذلك، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٤٣٤/٠٨/٢١ هـ .

- صدق الحكم من محكمة الاستئناف برقم ٣٥١٠٦٨٧٥ وتاريخ ١٤٣٥/١/٧هـ.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٦٧٦٦٠ تاريخُه: ١٤٣٤/٣/٢١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٣٢١٦٤٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٣٠٦٦٥ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٥هـ

المَوضُوعَات

بيع - بيع أطقم ذهب مرصعة بالألماس بالآجل - دفع جزء من الثمن والمطالبة بباقي الثمن - الدفع بإقامة الدعوى على غير ذي صفة - الدفع بعدم الإختصاص المحلي والولائي - الرد على الدفعين وانعقاد الإختصاص للمحكمة - القضاء بالشاهد واليمين- إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المتبقي للمدعى .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. عن ابن عباس رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد رواه أحمد وغيره.
٢. ما ذكره صاحب الروض المربع: (ويقبل في المال وما يقصد به المال كالبيع والأجل والخيار فيه أي في البيع ونحوه ... رجل ويمين المدعي) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه باع للمدعى عليه قبل خمسة أعوام تقريباً ثلاثة أطقم ذهب مرصعة بالألماس بشرط أن تنال الأطقم رضاه بثمن قدره ثمانمائة وخمسون ألف ريال ، دفع المدعى عليه ثلاثمائة وخمسين ألف ريال ولم يعد من تلك الأطقم شيئاً وهذا دليل على رضاه بالمبيع وتبقى في ذمته خمسمائة ألف ريال ، طلب إلزام

المدعى عليه بسدادها ، دفع المدعى عليه بأن هذه الدعوى مقامة على غير ذي صفة لأن المبلغ في ذمة مؤسسة لا يملكها المدعى عليه وطلب رد الدعوى ، أفهم المدعى عليه بأن عليه الرد على دعوى المدعي وعدم الاكتفاء بالرد على الطلب ، طلب مهلة لذلك ، افهم بأنها المهلة الأخيرة وإلا سيعد نكالاً عن الجواب ، احضر المدعي شاهداً وشهد بأن المدعى عليه أقر أمامه بأن في ذمته للمدعي المبلغ المدعى به ، أحضر المدعى عليه وكالة خطاباً من والد موكله بصفته صاحب المؤسسة المذكورة يتضمن أن مؤسسته هي المشترية للأطقم وأنها اثنان وليست ثلاثة وأن قيمتها سبعمائة ألف ريال وذكر المبلغ المستلم والمبلغ المتبقي ، ذكر المدعى عليه بأن الشاهد شريك للمدعي ويعمل معه ، أنكر المدعي ذلك ، ذكر المدعى بأن المدعى عليه لم يجب على الدعوى وأن خطاب المؤسسة المذكورة لا علاقة له بموضوع الدعوى ، دفع المدعى عليه بدفع شكلي وهو عدم اختصاص المحكمة المكاني والولائي ، جرى رد هذا الدفع من قبل المحكمة وبيان انعقاد الاختصاص للمحكمة ، جرى تعديل الشاهد ، طلب من المدعي أصالة اليمين ، حلف المدعي اليمين ، صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المدعى به للمدعي ، اعترض المدعى عليه على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة (....) المساعد برقم ٣٢٣٢١٦٤٥ وتاريخ ١٤٣٣/٠٤/٢٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢٩٧٧٨١٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٨/٠٢هـ ففي يوم الأحد الموافق١٤٣٤/٠١/١١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١١ وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بصفته وكيلا عن (....) سوري الجنسية بموجب الإقامة رقم ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٦٥٩٧٦ وتاريخ ١٤٣٢/٧/١٨هـ جلد ١٤٣٢/٧/١٨هـ ،وادعى على الحاضر معه (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بصفته وكيلا عن (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بموجب الوكالة رقم ١٩٨٠٥ تاريخ ١٤٣٢/٦/١هـ جلد ٣٣٨٧ الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة بصفته وكيلا عن المدعى عليه ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بموجب الوكالة رقم ٨٧٧ تاريخ ١٤٢٩/١/١٠هـ جلد ٢٠١٤ الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة ، قائلا : لقد باع موكلي على المدعى عليه قبل حوالي خمسة أعوام ثلاثة أطقم من الذهب مرصعة بالألماس بشرط أن تنال الأطقم رضاه بثمن قدره ثمانمائة وخمسون ألف ريال ، ولا يذكر موكلي ثمن كل طقم على حده ، ودفع المدعى عليه من الثمن مبلغا قدره ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ، ولم يعد من تلك الأطقم

شيئا ، وهذا دليل على رضاه بالمبيع ، وتبقى في ذمة المدعى عليه من ثمن المبيع مبلغا قدره خمسمائة ألف ريال ، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المتبقي وقدره خمسمائة ألف ريال . هذه دعواي . وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٣/٠٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠١ وفيها حضر المدعي أصالة والمدعي وكالة والمدعى عليه وكالة ، وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من أجله قدم مذكرة هذا نصها : نفيد فضيلتكم بخصوص الدعوى المقامة من ...والتي يطالب موكلي فيها بمبلغ (٥٠٠,٠٠٠) خمسمائة ألف ريال مدعياً بسند في استحقاقه لهذه المطالبة . عليه أفيد فضيلتكم أن هذه الدعوى مقامة على غير ذي صفة حيث أن هذا المبلغ لا يخص موكلي ولا علاقة له به لأن المطالب به مؤسسة ...، وهو لا يملك هذه المؤسسة ، لذا أطلب من فضيلتكم الحكم بصرف النظر عن الدعوى وذلك لإقامتها على غير ذي صفة . وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال : إجابة المدعى عليه وكالة غير ملاقية للدعوى ، فالمدعى عليه هو من استلم تلك الأطقم ، وليس بين موكلي ومؤسسة ...أي علاقة . وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : جوابي على الدعوى صريح وواضح . فطلبت من المدعى عليه وكالة الرد على دعوى المدعي وعدم الاكتفاء بالرد على الطلب قال : أطلب الإمهال للرد . فأفهمته بأنها المرة الثانية التي يطلب الإمهال للرد على دعوى المدعي ، وأنه في حال عدم إجابته فيعد ناكلا عن الإجابة ، ويقضى عليه بالنكول ، ففهم ذلك . ثم قرر المدعي وكالة قائلا : لدي شاهد أطلب سماع ما لديه . ثم

أحضر للشهادة ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ... وهو من مواليد ١٣٨٥هـ ويعمل في تجارة المجوهرات في سوق جدة الدولي ، وليس بينه وبين طرفي الدعوى قرابة ، ويسكن في حي الروضة ، وشهد قائلا : أشهد بالله العظيم بأنني قابلت المدعى عليه ...قبل حوالي ثمانية أشهر وأقر أمامي بأن بذمته للمدعي ...مبلغا قدره خمسمائة ألف ريال مقابل مجوهرات استلمها من المدعي وهي عبارة عن أطقم ألماس . هكذا شهد . وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد . ثم طلبت من المدعي وكالة تعديل الشاهد فوعد بذلك في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لطلب المدعى عليه وكالة الرد على الدعوى وعلى الشاهد وشهادته . وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٣/١٤هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١٢ وفيها حضر المدعي وكالة ...والمدعى عليه وكالة ...، وبسؤال المدعي وكالة عما وعد بإحضاره في هذه الجلسة أحضر لتعديل الشاهد ...كلا من ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...و...سوري الجنسية بموجب الإقامة رقم ...وشهد كل واحد منهما بثقة وعدالة الشاهد ... وبسؤال المدعى عليه وكالة عما طلب الإمهال من أجله قال : لدي خطاب من والد موكلي بصفته صاحب مؤسسة ...مؤرخ في ١٤٣٤/٣/١٠هـ يتضمن أن موكلي يعمل لدى مؤسسته وقد استلم طقمان ألماس واتفقا على أن يكون الثمن سبعمائة ألف ريال ، بالرغم أن قيمتهما لا تساوي إلا خمسمائة ألف ريال ، وقد تم بيعها بسبعمائة ألف ريال ، وقد دفعت المؤسسة للمدعي من ذلك المبلغ مبلغا قدره ثلاثمائة وواحد وأربعون ألفا وخمسمائة ريال ، وبقي بذمة المؤسسة مبلغا

قدره ثلاثمائة وثمانية وخمسون ألفا وخمسمائة ريال ، وفيما يخص الشاهد ... وشهادته فإنني أطعن في الشاهد كونه شريكا للمدعي ويعمل معه ، وعليه فأطلب الحكم بصرف النظر عن الدعوى لإقامتها على غير ذي صفة . ثم أبرز المدعى عليه وكالة أصل الخطاب ومرفق به أربع ورقات كمرفقات ، وتم إرفاقها بالمعاملة ، وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال : المدعى عليه وكالة لم يجب بجواب ملاق لما طلب منه ، وفيما يخص الخطاب فلا علاقة للخطاب وما ورد فيه بموضوع الدعوى ، وفيما يخص الطعن في الشاهد فغير صحيح ، والشاهد ليس شريكا لموكلي ولا يعمل معه . وبسؤال المدعى عليه وكالة عن إجابته على دعوى المدعي وكالة حيث لم يجب عنها بعد ، وإلا فإنه يعد ناكلا عن الإجابة وسيقضى عليه بالنكول قال : لقد استلم موكلي طقمي ألماس بثمن قدره سبعمائة ألف ريال ، ولكنها لحساب مؤسسة ...، كما هو موضح في خطاب المؤسسة ، ولم يستلم موكلي الطقم الثالث ، وقد سدد من ثمن الطقمين ما ورد في خطاب المؤسسة وما بقي في ذمة المؤسسة هو ما ورد في الخطاب أيضا . وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال : بل الصحيح أن تعامل موكلي كان مع المدعى عليه بشخصه ولم يكن لصالح المؤسسة ، فالمطالبة متوجه للمدعى عليه دون المؤسسة . ثم قررت إدخال مؤسسة ...للذهب والمجوهرات بالسجل التجاري رقم ...، وأن عبء تبليغ من يمثل المؤسسة يقع على عاتق المدعى عليه وكالة وموكله ، وأفهمته بأن عليه إبلاغ المؤسسة بالدعوى والدفع الذي تقدم به ، والبينة على ما تم سداده من ثمن الأطقم محل الدعوى ففهم ذلك . ثم رفعت الجلسة لذلك

. وفي يوم السبت الموافق١٤٣٤/٠٣/٢١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١٢ وفيها حضر المدعي أصالة ...سوري الجنسية بموجب الإقامة رقم ...، وحضر المدعي وكالة ... والمدعى عليه وكالة ...وبصفته وكيلا عن ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بصفته صاحب مؤسسة ...للتجارة سجل تجاري ...الصادر من فرع المدينة المنورة ، بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم ٣٤٣٣٨٦٠٤ وتاريخ ١٤٣٤/٣/١٨هـ ، وقدم المدعى عليه وكالة بوكالته عن المؤسسة مذكرة هذا نصها :

أولا : من الناحية الشكلية :

أ- فإنني أحصر دفعي الشكلي بعدم اختصاص المحكمة العامة بمحافظة جدة محليا بنظر الدعوى لوجود المقر الرئيسي في (المدينة المنورة) وحيث أن الفرع الموجود في محافظة جدة قد تم إغلاقه وشطب سجله التجاري وليس للفرع أي مقر في مدينة جدة وبذلك فإن أي نزاع ينشأ ينعقد الاختصاص بنظره للمحكمة المختصة بمقر المؤسسة الرئيسي .

ب- إن هذا العمل الذي تم من بيع طقمي ألماس هو من الأعمال التجارية التي تخرج عن اختصاص المحكمة العامة وهي من اختصاص القضاء التجاري .

ثانيا : من الناحية الموضوعية : المدعى عليه ...كان يعمل في فرع المؤسسة التابعة للذهب والمجوهرات بجدة وقد استلم من المدعي ...سوري الجنسية بموجب الإقامة رقم (...) طقمان ألماس اتفق هو وإياه أن تكون قيمة البيع لهذين الطقمين سبعمائة ألف ريال (بالرغم أن قيمتها لا تتجاوز خمسمائة ألف ريال وقت البيع) حيث

أنه تم بيعها بمبلغ سبعمائة ألف ريال بنفس القيمة التي تم شراؤها بها من المدعي وقد قامت المؤسسة بسداد مبالغ مالية إجمالية قدرها (٣٤١,٥٠٠) ثلاثمائة و واحد وأربعون ألفا وخمسمائة ريال وقد أقر المدعي في لائحة دعواه باستلامه مبلغا وقدره (٣٥٠,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسون ألف ريال وبذلك تكون المبالغ المسلمة للمدعي إذا خصمت من قيمة الاتفاق فيكون المبلغ المتبقي في ذمة مؤسسة ...هو مبلغ وقدره (٣٥٨,٥٠٠) ثلاثمائة وثمانية وخمسون ألفا وخمسمائة ريال . لذا ولما تقدم نتمسك بالدفع الشكلي ونطلب صرف النظر عن دعوى المدعي لعدم اختصاص المحكمة العامة بمحافظة جدة محلياً بنظر الدعوى . وبعرضه على المدعي وكالة قال : نرفض إدخال مؤسسة ... في القضية وإنما نوجه دعوانا ضد المدعى عليه حيث أنه لا يوجد أي تعامل أو علاقة بين موكلي والمؤسسة طالبة التداخل في الدعوى ونطلب إلزام المدعى عليه بدفع كامل المبلغ استنادا إلى شهادة الشاهد و نقرر استعداد موكلي باليمين .

وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أتمسك بما تم تقديمة سابقا . فأفهمت المدعى عليه وكالة بأن حكم المتداخل ليس كحكم الأصيل في الاختصاص المكاني لنظر الدعوى ، كون المدعي وجه دعواه على المدعى عليه وليس على المؤسسة ، وحيث أقرت المؤسسة بأمر فإن الدعوى تنظر في هذه المحكمة ، وأما ما يتعلق بالدفع كون العمل تجاريا ، فلا يكون العمل تجاريا إلا بحسب ما نصت عليه المادة ٢ من نظام المحكمة التجارية ، ونصها (يعتبر من الأعمال التجارية كل ما هو آت: أ- كل شراء بضاعة أو أغلال أو مأكولات وغيرها لأجل بيعها بحالها أو بعد صناعة

وعمل فيها) ، فعلى المدعى عليه إثبات كون هذا العمل من قبيل ما هو مدرج في هذه الفقرة من المادة ، كما أن الدعاوى التجارية أصبحت من اختصاص المحكمة العامة بصدور نظام القضاء الجديد الصادر بالأمر الملكي ذي الرقم م / ٧٨وتاريخ ١٩/ ٩/ ١٤٢٨هـ ، والذي أوكل للمحكمة العامة كل ما يتعلق بالدعاوى التجارية ، وجعل من بين الدوائر الدائرة التجارية ، بموجب المادة ٩/د من نظام القضاء ذاته ، وعلى ذلك يكون الاختصاص منعقد للمحكمة العامة في نظر مثل هذه الدعاوى ، وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال : أطلب الإمهال للرد . وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال : لم تقر المؤسسة بكامل الدعوى ولا بكامل المبلغ ، وقد أقام موكلي البينة على أن بذمة المدعى عليه مبلغا قدره خمسمائة ألف ريال ، وعليه فيكون إقرار المؤسسة غير ملاق للدعوى والبينة المقدمة من قبلنا . وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال : أتمسك بما سبقت الإشارة له . وبعرض اليمين على المدعي أصالة على صحة دعواه وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا استعد لذلك ، ثم حلف قائلا : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أنني قد بعت المدعى عليه ...قبل حوالي خمسة أعوام ثلاثة أطقم من الذهب مرصعة بالألماس بشرط أن تنال الأطقم رضاه ، بثمن قدره ثمانمائة وخمسون ألف ريال ، ودفع المدعى عليه من الثمن مبلغا قدره ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ، وتبقى في ذمة المدعى عليه من ثمن المبيع مبلغا قدره خمسمائة ألف ريال ، ولم يعد من تلك الأطقم شيئا ، ولم يسدد لي من المبلغ المتبقي وقدره خمسمائة ألف ريال شيئا حتى اليوم . هكذا حلف . وبسؤال المدعي أصالة

هل بينك وبين مؤسسة ...أي تعامل معلق قال : لا . فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة ، وبما أن المدعى عليه وكالة أنكر دعوى المدعي ، وبناء على بينة المدعي على صحة دعواه والمتمثلة في شهادة ... والمعدلة شرعا ، وبناء على أن ما دفع به المدعى عليه وكالة من أن المستفيد من تلك الأطقم هي مؤسسة ... وأنها طقمين فقط وأن ثمن تلك الطقمين هو سبعمائة ألف ريال ، وأنكر ذلك المدعي ، وبما أن إقرار المتداخل هو إقرار غير ملاق للدعوى ، وبما أن المدعي أنكر وجود تعاملات معلقة بينه وبين المؤسسة ، فلا يلزم المدعي بإقرار المؤسسة على نفسها ، وبناء على يمين المدعي على صحة دعواه ، وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا ، وللحديث المروي عن ابن عباس : أن الرسول صلى الله عليه وسلم قضى باليمين مع الشاهد . رواه أحمد وغيره ، ولما قرره الفقهاء من قبول شهادة الشاهد الواحد مع يمين المدعي في المال وما يقصد به المال ، ومن ذلك ما ذكره صاحب الروض المربع ونصه : (ويقبل في المال وما يقصد به المال كالبيع والأجل والخيار فيه أي في البيع ونحوه .. رجل ويمين المدعي) ، لذلك كله ، فقد حكمت على المدعى عليه ... بدفع مبلغ قدره خمسمائة ألف ريال للمدعي .... وبه حكمت . وبه قنع المدعي وقرر المدعى عليه وكالة الاعتراض ، وجرى تسليمه نسخة من الحكم وإفهامه بأن له الحق في الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوما ، وإلا سقط حقه في الاعتراض ، واكتسب الحكم القطعية . وأقفلت الجلسة الساعة ٤٠ : ١٢ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٣/٢١هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي بالمحكمة العامة بجدة في يوم الأثنين الموافق ١٤٣٤/٦/١٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٢ وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٢٩٧٧٨١٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١١هـ وبالقرار رقم ٣٤٢٣٠٦٦٥ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٥هـ والمتضمن ما يلي وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم وحتى لا يخفى جرى أثباته وأمرت بألحاقه بصكه وسجله وأقفلت الجلسة الساعة٣٢ : ٨ وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٦/١٩هـ

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 ٣٤١٦٧٦٦٠ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢١هـ المتضمن دعوى (....) (سوري الجنسية) ضد (....) والمحكوم فيه بما دون باطنه .

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

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٠٣٧٦٠ تاريخُه: ١٤٣٤/٥/١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٧١٠٠٧
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٩٥١٦٨ تاريخه: ١٤٣٤/٨/١٣هـ

المَوضوعات

بيع - مطالبة بإثبات بيع عقار توفي مالكه قبل إثبات بيعه وإفراغه - اثبات البيع وقبض الثمن بالإقرار وشهادة الشهود - الحكم بإثبات البيع - وجوب تدقيق الحكم لورود الحكم على قاصر .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

قاعدة : الإقرار حجة .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى وكيل المدعي بأن موكله اشترى من مورث المدعى عليهم نصيبه المشاع من الأرض الموصوفة بالصك المذكور في دعواه وسلم ثمنها لمورثهم في حياته فأصبح ذلك النصيب المشاع ملكاً لموكله، ولذا طلب إثبات صحة البيع وإفراغ نصيب مورثهم لموكله - أقر المدعى عليهما أصالة ووكالة وولاية بما جاء في الدعوى جملة وتفصيلاً - طلبت المحكمة من المدعي البينة على دعواه احتياطاً لحق القصار من الورثة فأحضر شاهدين شهدا بما يثبت دعواه وجرى تعديلهما التعديل الشرعي- قضت المحكمة بثبوت بيع مورث المدعى عليهم نصيبه من الأرض محل الدعوى على المدعي وحكمت بإفراغ نصيبه المشاع للمدعي أصالة - قنع طرفا الدعوى بالحكم إلا أن المحكمة قررت رفعه إلى محكمة الاستئناف

لتدقيقه لوجود قصار ضمن المحكوم عليهم - قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بعنيزة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٤١٧١٠٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩١١٠٣٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٤هـ ففي يوم الأربعاء الموافق١٤٣٤/٠٥/٠١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠: ١١ وفيها حضر المدعي أصالة (.....) سعودي بسجل مدني رقم (.....) حضر المدعي وكالة الوكيل الشرعي عن (.....) سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم (.....) بموجب الوكالة رقم (٣٤٥٠٦٧٦٩) وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٣هـ الصادرة من كتابة عدل محافظة عنيزة والمخول له فيها المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة عن نفسه الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة رقم (.....) وتاريخ ١٤٣٣/٤/٢٦هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن (.....) وعن (.....) وعن (.....) بنت (.....) بموجب الوكالة رقم (.....) وتاريخ ١٤٣٣/٣/١٢هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة والمخول له فيها المطالبة والمرافعة والمدافعة والإقرار والإفراغ واستلام القيمة وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك .

كما حضر المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية ولياً عن القصر (.....) أولاد وهم بموجب صك الولاية رقم (٣٣٩٥٥١٨)

وتاريخ١٤٣٣/٢/٢٢هـ الصادر من المحكمة العامة بعنيزة ووكيلا عن بموجب الوكالة رقم (٣٤٣٤٣٧٣١) وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢١هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن بموجب الوكالة رقم ٣٣٢٨٨٥٣١ في ١٤٣٣/٦/٩هـ الصادرة من كتابة عدل محافظة عنيزة وخلف وكيلا عن بموجب الوكالة رقم (٢٤٠٩٧) وتاريخ ١٤٣٣/٥/٢هـ بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل عنيزة رقم (٣٣٢٨٨٥٣١) وتاريخ ١٤٣٣/٦/٩هـ وعن (.....) وعن (.....) وعن(.....) وعن (.....) وعن (.....) بموجب الوكالة رقم (٣٣١٠٠٩٩٥) وتاريخ ١٤٣٣/٢/٢٤هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن بموجب الوكالة رقم (٣٣١٠٤٠٦٧) وتاريخ : ١٤٣٣/٢/٢٧هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن (.....) بموجب الوكالة رقم (٣٣٣٣٢٦٠٦) وتاريخ : ١٤٣٣/٧/٨هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن بموجب الوكالة رقم (٣٣٢٦٠٠٨٦) وتاريخ : ١٤٣٣/٥/٢٢هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن بموجب الوكالة رقم (٥٧٩) وتاريخ : ١٤٣٣/٦/٦هـ الصادرة من كتابة عدل محافظة المذنب وعن بموجب الوكالة رقم ٣١٣٤٩ وتاريخ ١٤٣٣/٦/٨هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن (.....) بموجب الوكالة رقم (٣٣٢٩١٠٤٦) وتاريخ ١٤٣٣/٦/١٠هـ الصادرة من كتابة عدل عنيزة وعن (.....) بموجب الوكالة رقم (٣٣١٦٦٧٩٩) وتاريخ ١٤٣٣/٤/٣هـ والصادرة من كتابة عدل محافظة عنيزة وعن(.....) بموجب الوكالة رقم (٣٣٢٨٤١١٤) وتاريخ ١٤٣٣/٦/٧هـ والمخول له فيها المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة والإفراغ واستلام الثمن وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك المنحصر إرثهم بموجب الصك رقم

(٣٣٨٩٣٥٥) وتاريخ ١٤٣٣/٢/١٧هـ الصادر من المحكمة العامة بعنيزة ، وبسؤال المدعى وكالة عن دعواه أجاب بقوله أدعي على المدعى عليهم في هذا المجلس وهم ورثة (.....) حيث أن موكلي اشترى نصيب مورثهم والذي قدره خمسين وربع الخمس من الصك المشاع رقم (١/٩٧٨) وتاريخ : ١٤١٠/٧/٢هـ بمبلغ وقدره خمسة ملايين ريال سلمت لمورثهم يرحمه الله في حياته وأصبح نصيبه من الصك المشاع ملكاً لموكلي لذا أطلب من فضيلتكم إثبات صحة البيع وإفراغ نصيب مورثهم لموكلي ، وحدود وأطوال العقار كما يلي : شمالاً : الشعيب وملك بطول يبدأ من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي بطول ٤٤٥م ثم شرقاً : بطول ١٧٨م ثم شمالاً : بطول ثم شمال شرق ٤٧٠م ثم شرق بطول ٥١٣م ثم شرق بطول ٨٨م ثم قليل لشمال الشرقي ١٦٥م ثم شرق ١١٥م ثم شرق بطول ٤٥٩م ومجموعها ٢٣٩٨م جنوباً شارع عرض ٢٠م و(.....) بطول يبدأ من الغرب إلى الجنوب الشرقي ثم شمالاً بطول ٩٥م ثم قليل للشمال الشرقي بطول ٢١٥م ثم شمال شرق بطول ١٣٤٨م ومجموعها ٢٣٧٤م شرقاً (.....) وأرض (.....) بطول يبدأ من الشمال إلى الجنوب بطول ٢١٠م ثم شرق بطول ١٠٠م ثم جنوب بطول ٥١٠م ثم قليل للجنوب الغربي بطول ٢٤٠م ثم جنوب بطول ٦٢٢م ومجموعة ١٦٨٢م غرباً تبدأ من الجنوب الشمالي بطول ٣٠٥م ثم شمال غرب بطول ٢١٨م ثم خط متعرج نحو الشمال الغربي بطول ٤٢٠م ثم شارع عرض عشرين يتجه شرقاً بطول ١٠٤٥م ثم شمال بطول ٣٨م ثم يبدأ تحديد مزرعة المسند شمال ٩٨٨م ثم شرقاً ٥٧٤م ثم جنوب ١٠٠٥م ثم جنوب غرب إلى نفس النقطة الأولى بطول ٥٧٨م وتتجه

إلى ما بعد الشارع إلى الشمال بطول ٢١٤م ثم شمالاً بطول ٣١٠م ثم شمال شرق بطول ٥٦٠م ثم شمال بطول ٤٠٢م ومجموعة ٢٤٤٩م. والمساحة الإجمالية قدرها ثلاثة ملايين وأربعمائة وخمسة وعشرين ألف وخمسمائة متر أطلب إثبات البيع وإفراغ نصيب مورثهم لموكلي هذه دعواي وبعرض دعوى المدعي وكالة على المدعى عليهما أصالة ووكالة وولاية أجابوا بقولهم ما ذكره المدعي وكالة من أن موكلنا يملك خمسين وربع الخمس من الأرض الواقعة شمال عنيزة بموجب الصك رقم (.....) في ١٤١٠/٧/٢٤هـ وقد باع موكلنا نصيبه حال حياته للمدعي أصالة بمبلغ وقدره خمسة ملايين ريال واستلم المبلغ حال حياته ولا مانع لدينا من إفراغ ما ورثناه من مورثنا من العقار المذكور في الدعوى وهو نصيب مورثنا وقدره خمسين وربع الخمس هكذا أجاب وبسؤالهم عن البيّنة أجاب المدعي وكالة أنني سلمت مورثهم الشيك رقم ٠٠٠٤٣٧ في ٢٠١٠/٣/٢١م المسحوب على بنك (.....) والشيك رقم ٠٠١٨٥٤ في ٢٠١٣/٢/١٤م ورقم ٠٠١٨٥٣ في ١٤٣٤/٣/٥ه المسحوب على بنك(.....) وأحضر للشهادة كل من (.....) سعودي بسجل مدني رقم (.....) و(.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) وبسؤالهما عما لديهما من شهادة شهد كل واحد بمفرده أن مورث المدعى عليهم قد باع نصيبه الذي قدره خمسين وربع الخمس من العقار المملوك له مشاعاً بموجب الصك رقم(.....) في الصادر من المحكمة العامة بعنيزة بمبلغ وقدره خمسة ملايين ريال واستلم المبلغ حال حياته ولم يقم بالإفراغ هكذا شهدا وعدلا من قبل (.....) سعودي بسجل مدني رقم (.....) و(.....) سعودي بسجل

مدني رقم (.....) حيث شهدا بعدالة الشاهدين وأنهما من أهل الصدق والأمانة ومقبولي الشهادة لهما وعليهما هكذا شهدا وقد جرى مني الكتابة إلى قسم السجلات لدينا بموجب خطابنا رقم ٣٤١٠١٧٥١٩ في ١٤٣٤/٤/٢٤هـ للاستفسار عن الصك رقم ١/٩٧٨ في ١٤١٠/٧/٢٤هـ وهل هو ساري المفعول وصالح للاعتماد عليه عند الإفراغ فبناء على ما تقدم وحيث طلب المدعي وكالة إثبات البيع الإفراغ وحيث أقر المدعى عليهم أصالة ووكالة بصحة البيع وحيث أحضر المدعي وكالة بينه شهدت بأن مورث المدعى عليهم قد باع نصيبه من الأرض حال حياته وحيث جرى مني الاستفسار عن سريان مفعول الصك وأنه صالح للاعتماد عليه وحيث أبرز المدعي وكالة صورة من الشيك المسلم لمورث المدعى عليهم أصالة ووكالة وولاية لذا فقد ثبت لدي بيع مورث المدعى عليهم أصالة ووكالة وولاية (.....) نصيبه من الأرض المملوكة بموجب الصك رقم ١/٩٧٨ في ١٤١٠/٧/٢٤هـ الصادر من المحكمة العامة بعنيزة وحكمت بإفراغ نصيبه والذي قدره خمسين وربع الخمس للمدعى أصالة (.....) هذا ما ظهر لي وبعرضه عليهم قرروا قناعتهم بذلك وأفهمتهم بأنني سوف أرفع هذا الإجراء لمحكمة الاستئناف بالقصيم لتدقيق الحكم لوجود القصر وسوف يتم التهميش على صك الملكية بإفراغ نصيب للمدعي بعد تصديق الحكم من محكمة الاستئناف ثم بعثه لسجله للتهميش عليه بذلك ففهموا ذلك وعليه جرى التوقيع . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٥/١هـ

وفي يوم الاثنين الموافق١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ افتتحت الجلسة الساعة

العاشرة والربع صباحا وفيها عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف بالقصيم وبرفقها القرار رقم ٣٤٢٥٢٨٢٣ في ١٤٣٤/٦/٢٧هـ والمتضمن الملاحظة بما يلي أولاً : لم يتحقق فضيلته من البنك عمن استلم الشيكين المذكورين . ثانياً : لم يرفق فضيلته أصل صك الملكية أو صورة مصدقة منه مع ما عليه من تظهيرات . ثالثاً : صور الصكوك والوكالات المرفقة لم تصدق بمطابقتها لأصلها . رابعاً : لم يرصد مضمون إجابته السجلات بخصوص صك التملك . خامساً : يوجد في الضبط والصك في الصفحة الثانية منه كلام لا علاقة له بالقضية مشار إلى موضعه بالقلم . سادساً : أثبت فضيلته بيع مورث المدعى عليهم نصيبه من الأرض المذكورة وحكم بإفراغ نصيبه للمدعى أصالة .. والصحيح أن يكتفي بإثبات البيع ويقرر التهميش على صك التملك بما ثبت لديه بعد تصديق الحكم ولا حاجة للحكم بالإفراغ وعليه أجيب عن الملاحظة الأولى أن المدعى عليهم أقروا بصحة البيع وبأن مورثهم قد أستلم جميع المبلغ حال حياته وشهد الشهود المعدلين بذلك والإقرار أقوى الأدلة وقد أجمع الفقهاء على ذلك لانتفاء التهمه فيه غالباً ونص فقهاء الحنابلة على أن المدعى عليه أذا أعترف بالحق لا تسمع عليه الشهادة وإنما تسمع إذا أنكر الإقرار هو أخبار الشخص بثبوت حق للغير على نفسه وقد أحضر المدعي كشف حساب باسمه من مصرف(.....) موضحاً فيه أنه تم صرف شيك بمبلغ مليون ريال باسم (.....) في ١٤٣٠/٦/٢٨ هـ رقم الشيك ٦٩ وأجيب على الملاحظة الثانية أنه تم أرفاق صورة مصدقه من الصك وأجيب عن الملاحظة الثالثة أنه تم المصادقة على صور الصكوك والوكالات وأجيب عن

الملاحظة الرابعة أنه تم بعث خطاب لسعادة رئيس السجلات برقم ٣٤١٠١٧٥١٩ في ١٤٣٤/٤/٢٤هـ للاستفسار عن الصك رقم ١/٩٧٨ في ١٤١٠/٧/٢٤هـ فوردنا جوابهم بنفس الرقم والمتضمن أن الصك ساري المفعول ولا يوجد عليه ملاحظات وأجيب عن الملاحظة الخامسة أنه تم شطب مالا علاقة له بالقضية وأجيب عن الملاحظة السادسة أنني رجعت عن قول حكمت بالإفراغ وقررت التهميش على الصك بعد تصديق الحكم من محكمة الاستئناف وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

حرر في ١٤٣٤/٧/٢٤هـ.

الحمد لله وحده وبعد .. فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة برقم ٣٤١٤٤٨٠١٧ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٦ه الخاصة بدعوى (.....) ضد (.....) أصالة ووكالة عن بقية ورثة والدهما بشأن ادعائه شراء نصيب مورث المدعى عليهم من العقار المذكور في الدعوى الواقع شمال عنيزة وقدره خمسان وربع الخمس ؛ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ (.....) برقم ٣٤٢٠٣٧٦٠ وتاريخ ١٤٣٤/٥/١هـ؛ المتضمن أنه ثبت لدى فضيلته بيع مورث المدعى عليهم أصالة ووكالة وولاية (.....) نصيبه من الأرض المذكورة وحكم بإفراغ نصيبه للمدعى (.....) ، كما هو مدون ومفصل فيه؛ الملاحظ عليه سابقاً. وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالضبط والصك بناءً على قرارانا رقم ٣٤٢٥٢٨٢٣ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٧هـ ؛ قررنا : التصديق على الحكم بعد الإجراء الأخير. مع تنبيه فضيلته إلى

أن ما ذكره فضيلته في جوابه عن الفقرة الأولى من القرار من أن الإقرار أقوى الأدلة...إلخ؛ معلوم في حق جائز التصرف أما القاصر ونحوه فلا يلزمه إقرار غيره، فيلاحظ ذلك . والله الموفق؛ وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٣٤٢٧٠ تاريخُه: ١٤٣٤/١٠/١٩هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٧٣٥٨٦
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٥١١٩٨١٧ تاريخه: ١٤٣٥/١/١٨هـ

المَوضُوعات

بيع - وعد بالشراء بعد التملك - الإتفاق على شراء فيلا ثم بيعها ثانية على دفعات- سداد جزء من المبلغ بموجب عقد - إخلال البائع بإلتزاماته التعاقدية - المطالبة برد المبلغ- وجود سند - حلف اليمين - عدم حضور المدعى عليه - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم - الحكم غيابياً برد المبلغ - الغائب على حجته متى حضر .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) .

٢- ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود .

٣- ولحديث (على اليد ما أخذت حتى تؤديه) رواه الأربعة.

٤- 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.

٥- المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأن موكلته قامت بالإتفاق مع المدعى عليها ، مؤسسة ..... للمقاولات العامة ، على أن تقوم المدعى عليها بشراء

فيلا بمبلغ معين ثم تقوم ببيع هذه الفيلا لموكلته بمبلغ أعلى تسدد على أقساط، وبالترتيب على ذلك قامت موكلته بدفع مبلغ معين لهذه المؤسسة بموجب سند قبض على أوراق هذه المؤسسة ، وقد تم الاتفاق على أن يتم إفراغ القطعة محل الدعوى للمؤسسة المدعى عليها في موعد محدد إلا أن ذلك لم يحدث، لذا طلب إلزام المدعى عليها بإعادة المبلغ المدفوع ، وتأكيداً لذلك قدم المدعي وكالة للمحكمة صورة عقد البيع وأصل سند القبض وصورة صك العقار، وفي إحدى الجلسات حضرت المدعية بناءاً على طلب المحكمة وحلفت اليمين بصحة ما تقدم، وترتيباً على ما تقدم بالإضافة إلى عدم العثور على صاحب المؤسسة المدعى عليها رغم إيقاف خدماته، وحيث أن الأصل بقاء ما كان على ما كان فقد حكمت المحكمة على المدعى عليها الغائبة عن مجلس القضاء بدفع المبلغ الذي قامت المدعية بدفعه بداءة، وأفهمت المحكمة المدعية بأن الغائب على حجته متى حضر ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقق الحكم كون الحكم صدر على غائب تعذر العثور عليه، وقد قنعت المدعية بما تقدم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم ٣٤١٧٣٥٨٦ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/١٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٩٢٥٤٢٥ وتاريخ

١٤٣٤/٠٤/١٥هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/٠٧/١١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضر ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... بصفته وكيلا عن المدعية ..... سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وبالوكالة رقم ٩٦٦٢ وتاريخ ١٤٣١/٢/٢هـ جلد ٩٢٤٣ ، ولم يحضر المدعى عليه ..... ولا من يمثله ، وقد وردنا خطاب مدير شرطة محافظة جدة رقم ٢٥/١/٢٠/٤٨٥٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١١هـ مفاده(أنه تم الاتصال على جوال المذكور رقم (.....) اكثر من مره وفي أوقات متفاوتة ولم يتم الرد ، وبالبحث والتحري عنه لم يتم العثور عليه ومازال البحث جاري)أ.هـ

وقرر المدعي وكالة قائلا : أطلب التعميم وإيقاف خدمات المدعى عليه . ثم رفعت الجلسة لذلك . وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٤/١٠/١٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١٠ وفيها حضر المدعي وكالة .....، ولم يحضر المدعى عليه ..... ولا من يمثله ، ولم يردنا ما يفيد تبليغه ، وقد جرت الكتابة إلى محافظة جدة لإيقاف خدمات المدعى عليه برقم ٣٤١٧٨٥٨٢٨ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٩هـ ولم يرجعنا حتى اليوم ، لذا فقد قررت النظر في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليه ، ثم قرر المدعي وكالة قائلا : أطلب تصحيح دعواي لتكون في مواجهة مؤسسة ..... للمقاولات العامة بالسجل التجاري رقم .....لصاحبها ..... بالسجل المدني رقم ..... . ثم ادعى المدعي وكالة قائلا : لقد قامت موكلتي بالاتفاق مع المدعى عليها مؤسسة ..... للمقاولات العامة ويمثلها صاحبها ..... على أن تقوم المدعى عليها بشراء فيلا مساحتها (٥٠٫٣٢٠م٢) في

المخطط رقم ٢٤٣/ب، على القطعة رقم ٧٢٠/أ في مدينة جدة بحي الياقوت ، بمبلغ قدره مليون ومائة ألف ريال من شركة ..... والتي تملك القطعة محل الدعوى بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم ٤٢٠٢٠٨٠٠٩٢٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٠هـ، ثم تقوم المدعى عليها ببيع هذه الفيلا لموكلتي بمبلغ قدره مليون وثمانمائة واثنان وأربعون ألفا وخمسمائة ريال تدفع على النحو التالي :

١- دفعة مقدمة عند توقيع العقد قدرها مائة وعشرة آلاف ريال دفع منها مبلغا قدره خمسون ألف ريال والمتبقي منها قدره ستون ألف ريال تدفع في موعد أقصاه أسبوعين من تاريخ تحرير العقد المبرم بين الطرفين .

٢- المبلغ المتبقي وقدره تسعمائة وتسعون ألف ريال تدفع على أقساط شهرية لمدة ثلاثمائة شهر ، قدر القسط الواحد مبلغا قدره خمسة آلاف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريالا .

بموجب عقد بيع فيلا بالتقسيط المؤرخ في ١٤٣٤/٣/١١هـ المحرر على أوراق مؤسسة ..... للمقاولات العامة ، وقد سلمت موكلتي المبلغ المدون في العقد وقدره خمسون ألف ريال بموجب سند قبض رقم ٠٢٥٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٩هـ على أوراق مؤسسة ..... للمقاولات العامة ، وقد تم الاتفاق على يتم إفراغ القطعة محل الدعوى للمؤسسة المدعى عليها في موعد محدد ليطمئن قلب موكلتي من صحة انتقال العقار للمدعى عليها ، ولم يحضر من يمثل المدعى عليها للإفراغ ، وبمراجعة المدعى عليها وجد المكتب مغلقا ، ووجد هناك جمع من الناس حالهم مثل حال موكلتي ، وتقدمنا جميعا بشكوى ضد المدعى عليها لدى الشرطة فأفهمنا

بتقديم الدعوى لدى المحكمة ، أطلب إلزام المدعى عليها بإعادة المبلغ المدفوع لها وقدره خمسون ألف ريال . هذه عواي . وبسؤال المدعي وكالة عن بينته على صحة الدعوى قال : بينتي هي عقد البيع وسند القبض وصورة صك العقار محل الدعوى والمشار إليها في الدعوى . ثم أبرز المدعي وكالة أصل عقد البيع وأصل سند القبض وصورة صك العقار ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منها ، ثم طلبت من المدعي إحضار موكلته فحضرت المدعية أصالة ..... سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... ، وبعرض اليمين عليها على صحة الدعوى وعدم استرجاعها من مبلغ الدعوى شيئا استعدت لذلك ،ثم حلفت قائلة : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أنني اتفقت مع المدعى عليها مؤسسة ..... للمقاولات العامة ويمثلها صاحبها .....على أن تقوم المدعى عليها بشراء فيلا مساحتها(٥٠٫٣٢٠م٢) في المخطط رقم ٢٤٣/ب ، على القطعة رقم ٧٢٠/أ في مدينة جدة بحي الياقوت ، بمبلغ قدره مليون ومائة ألف ريال من شركة ..... والتي تملك القطعة محل الدعوى بموجب الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم ٤٢٠٢٠٨٠٠٩٢٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٠هـ ، ثم تقوم المدعى عليها ببيع هذه الفيلا لي بمبلغ قدره مليون وثمانمائة واثنان وأربعون ألفا وخمسمائة ريال تدفع على النحو التالي :

١- دفعة مقدمة عند توقيع العقد قدرها مائة وعشرة آلاف ريال دفع منها مبلغا قدره خمسون ألف ريال والمتبقي منها قدره ستون ألف ريال تدفع في موعد أقصاه أسبوعين من تاريخ تحرير العقد المبرم بين الطرفين .

٢- المبلغ المتبقي وقدره تسعمائة وتسعون ألف ريال تدفع على أقساط شهرية لمدة ثلاثمائة شهر ، قدر القسط الواحد مبلغا قدره خمسة آلاف وسبعمائة وخمسة وسبعون ريالا .

بموجب عقد بيع فيلا بالتقسيط المؤرخ في ١٤٣٤/٣/١١هـ المحرر على أوراق مؤسسة ..... للمقاولات العامة ، وقد سلمت المبلغ المدون في العقد وقدره خمسون ألف ريال بموجب سند قبض رقم ٠٢٥٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٩هـ على أوراق مؤسسة ..... للمقاولات العامة ، وقد تم الاتفاق على يتم إفراغ القطعة محل الدعوى للمؤسسة المدعى عليها في موعد محدد ليطمئن قلبي من صحة انتقال العقار للمدعى عليها ، ولم يحضر من يمثل المدعى عليها للإفراغ، وبمراجعة المدعى عليها وجد المكتب مغلقا ، ووجد هناك جمع من الناس حالهم مثل حالي ، وتقدمنا جميعا بشكوى ضد المدعى عليها لدى الشرطة فأفهمنا بتقديم الدعوى لدى المحكمة ، ولم يتم ما تم الاتفاق عليه ، ولم استرجع من مبلغ الدعوى شيئا حتى اليوم. هكذا حلفت . فبناء على ما تقدم من الدعوى والبينة المتمثلة في عقد بيع فيلا بالتقسيط المؤرخ في ١٤٣٤/٣/١١هـ ، وسند القبض رقم ٠٢٥٧ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٩هـ وصورة الصك الصادر من كتابة العدل الأولى بجدة برقم ٤٢٠٢٠٨٠٠٩٢٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٠هـ والمتضمن تملك ..... للقطعة رقم ٧٢٠/أ من المخطط رقم ٢٤٣/ب الواقع في حي الياقوت بمدينة جدة ، ولعدم العثور على صاحب المؤسسة المدعى عليها رغم البحث عنه وإيقاف خدماته ، وبما أن الأصل عدم اتمام ما تم الاتفاق عليه ، وبما أن اليمين تشرع في جانب أقوى المتداعيين، وبناء على حلف المدعية على صحة الدعوى

وعدم استرجاعها من مبلغ الدعوى شيئا ، وبما أن التكييف الفقهي للعقد إنما هو وعد من المدعية بالشراء من المدعى عليها بعد تملكها ، والوعد يكون ملزما على رأي بعض الفقهاء والذين يرون ذلك يكون بعد تملك المدعى عليها للعقار محل الدعوى ، وحيث إن الأصل بقاء ما كان على ما كان ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود ، ولحديث (على اليد ما أخذت حتى تؤديه) رواه الأربعة ، 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 ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لذلك كله ، فقد حكمت على المدعى عليها الغائبة عن مجلس القضاء مؤسسة ..... للمقاولات العامة بالسجل التجاري رقم .....لصاحبها ..... بالسجل المدني رقم ..... بدفع مبلغ قدره خمسون ألف ريال للمدعية ..... . وأفهمت المدعية بأن الغائب على حجته متى حضر ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم كون الحكم صدر على غائب تعذر العثور عليه ، وبما تقدم قنعت به المدعية . وأقفلت الجلسة الساعة ٤٠ : ١٠ . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٠/١٩هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة ففي يوم الأربعاء الموافق١٤٣٥/٠٢/٠١ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ :١٠ وفيها قد عادت المعاملة من محكمة

الاستئناف بخطاب رئيسها رقم ٣٤٩٢٥٤٢٥ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ ومرفق بها القرار رقم ٣٥١١٩٨١٧ وتاريخ ١٤٣٥/١/١٨هـ ومضمونه ما يلي (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم) . وحتى لا يخفى جرى إثباته وأقفلت الجلسة الساعة ٢٥ : ١٠ وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٥/٠٢/٠١هـ

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 بجدة برقم ٣٤٩٢٥٤٢٥ وتاريخ ١٤٣٥/١/٨هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤٣٣٤٢٧٠ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٩ هـ 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: ٣٤١٧٩٢٧٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٦هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣١٦٩٨١٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٣٤٨٦٠ تاريخه: ١٤٣٤/٦/١٠هـ

المَوضُوعات

بيع - عقار - أرض زراعية - الإلزام بالإفراغ - طلب إفراغ العقار - بيع العقار قبل فرزه - إقرار بصحة البيع - من سعى في نقض ما تم من جهته فسعية مردود عليه - الدعوى تقام على من بيده العين - المطالبة بأتعاب المحاماة - التهميش على صك الملكية .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قاعدة من سعى في نقض ما تم جهته فسعيه مردود عليه

٢- قاعدة الدعوى تقام على من بيده العين

٣- قال في رد المحتار على الدر المختار ٣٢٨/٣٢٧/٧ (باع عبد غيره بغير إذنه فبرهن المشتري مثلاً على إقرار البائع الفضولي أو على إقرار رب العبد أنه لم يأمره بالبيع للعبد وأراد المشتري رد البيع ردت بينته ولم يقبل قوله للتناقض كما لو أقام البائع البينة أنه باع بلا أمر أو برهن على إقرار المشتري بذلك وأصله أن من سعى في نقض ما تم من جهته لا يقبل) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة بأن موكله اشترى ثلاث قطع زراعية من المدعى عليه (ذكر اسمائها وحدودها) والشراء تم بعد تقسيم

الميراث وحيازة المدعى عليه نصيبة وموافقة الورثة على القسم وكذلك موافقتهم على البيع وعلمهم به ، ثم قام المدعى عليه ببيع احدى القطع على شخص آخر ، طلب المدعي وكالة الحكم على المدعى عليه بإلزامه بإفراغ جميع المبيع (الأراضي الزراعية الثلاث المذكورة) والتي تم بيعها بموجب عقود البيع المرفقة وقبض المدعى عليه ثمنها والتهميش على الصك والزام المدعى عليه بدفع اتعاب المحاماة خمسين ألف ريال، اجاب المدعى عليه وكالة بأن البيع باطل شرعاً لأن المدعي أقر في صحيفة دعواه بأن البيع تم بتاريخ ١٤٢٧/١٠/١٤هـ والمدعى عليه لم يكن يملك المبيع كما أن البيع ورد على قطعتين مفرزتين والمدعى عليه وقت البيع كان يملكها على المشاع بينه وبين اخوته وبقية الورثة لم يوافقوا وتم ابلاغ المدعى بذلك وتسليمة المبلغ فرفض ذلك، طلب المدعى عليه وكالة رد الدعوى والزام المدعي بأتعاب المحاماة ، انكر المدعي وكالة ما دفع به المدعى عليه وكاله وذكر بأن الصحيح أن تقسيم نصيب والد المدعى عليه بين ورثته قد تم قبل شراء موكله لنصيب المدعى عليه الا أن الافراغ قد تأخر لغرض استكمال الاجراءات النظامية والكروكيات ومما يقوى ذلك أن المبيع هو نفس نصيبة ، جرى الاطلاع على صك حصر ورثة والد المدعى عليه وصكوك الملك ومهمش على صك القطعة الثالثة بانتقالها لشخص آخر، لما قرره الفقهاء من أن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه ولأن الدعوى تقام على من بيده العين فقد صدر الحكم بثبوت ملكية المدعي لقطعتي الأرض الزراعية (ذكرهما ورقم الصك) وصرف النظر عن طلبه اثبات ملكيته للقطعة الثالثة (ذكر

اسمها) وأمر القاضي التهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية وأفهم المدعي بأن له اقامة دعواه فيما يخص القطعة الثالثة على من بيده العين ، لم يقنع المدعى عليه بالحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكم

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 ٣٣١٦٩٨١٥ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠٨ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٣/٠٤/٢٠ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر ...سعودي بموجب السجل المدني رقم ...بصفته وكيلا عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بشمال محافظة جدة برقم .... وتاريخ ١٤٣٣/٤/١٩هـ جلد ١١٦٤١ وهي تخوله المرافعة والمدافعة و...وكل بصفته وكيلا عن ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل أبها برقم .... في ١٤٣٣/٣/١٢هـ وحضر لحضوره ... يحمل سجل مدني رقم ...بصفته وكيلا عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل تنومه برقم ١ وتاريخ ١٤٣٣/٤/١٨هـ وهي تخوله الدعوى والصلح والتنازل وطلب اليمين وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قال أطلب إمهالي لتحريرها وعليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بصفته وكيلا عن ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بأبها رقم ٤٩٣٣ في ١٤٣٣/٣/١٢هـ المخولة له المرافعة والمدافعة

وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة الحاضر في الجلسة السابقة وبسؤال المدعي عن دعواه أبرز مذكرة مكونة من أربع صفحات ونص الحاجة منها كما يلي فإنه إشارة إلى الدعوى المقيدة لدى مكتبكم برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ من موكلي المدعي : ...ضد المدعى عليه ...والمتضمنة المطالبة بإفراغ القطعتين ... و...والمحدودة كالتالي :شرقا : ملك ...بطول ٢٠ متراً .وغرباً : ملك ...بطول ١٢متراً .وشمالاً : مجرى سيل بطول ٦٠ متراً .وجنوباً : ملك ...وملك ورثة ...وسبيل ماء للبئر ومجرتها سبيل قديم في ما بين ... و... بعرض نصف متر وهي أراضي زراعية والمدعي اشترى من المدعى عليه بعد تقسيم الميراث بين الورثة والمدعي عم المدعى عليه وبعد حيازة المدعى عليه لنصيبه وموافقة الورثة على القسم وكذلك موافقتهم على البيع وعلمهم به ومرفق إقرار المدعى عليه بذلك وأخوه ...شاهد على الاقرار مرفق مستند رقم (١) ونصه (أقر أنا المدعو ...حامل سجل مدني رقم ...تاريخ ١٤٠٤/٦/٢٢هـ مصدرها مكة المكرمة بأني قد بعت كامل ورثي من والدي الكائن في محافظة ... بلاد ... في قرية آل ...من عمي شقيق والدي ، ...بيع لا رجعة فيه وأني قد استلمت جميع حقوقي المادية مبلغ وقدره (خمسة وأربعين ألف ريال) مقابل أملاكي التي ورثتها عن والدي من جائز أخواني الموجودين حسب صك الورثة وهي كالآتي:

١- قطعة الصفى العثري شمالاً بطول ٣٠ متر يليه حصة ...وجنوبا بطول ٣٠ متر يليه سبيل بعرض ٥ أمتار وغربا بطول ١٠ أمتار يليه ملك ... و...وشرقا بطول ١٠ أمتار يليه سبيل بعرض ٥ أمتار .

٢-الظاهرة السفلي والحفدة المحددة كالآتي: شرقا بطول ٢٠

متر يليه ملك ...شمالا بطول ٦٠ متر يليه مجرى سيل غربا بطول ١٢ متر يليه ملك ... وجنوبا بطول ٥٥ متر يليه ملك ...وملك ورثة ...وسبيل ماء للبئر ومجرتها سبيل قديم في ما بين الظاهرة السفلي والحفدة بعرض نصف متر . المقر بما فيه/ .... وشهد بذلك ... . وختم مكتب ...للعقار) كما والمدعى عليه باع ملكه الخاص به وهو بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ومرفق عقد البيع وعليه إقراره وتوقيعه والشهود مستند رقم (٢)(٣) ونصه عقد بيع بتاريخ ١٤٢٧/١٠/١٤هـ الطرف الأول البائع ...الطرف الثاني المشتري ... على أولاً: لقد باع الطرف الأول للطرف الثاني الأرض الواقعة في بلاد ... والواقعة في سبت تنومة قرية.... موقعها ومساحتها الإجمالية وواجهاتها وحدودها كالآتي: شمالاً : بطول ستون متراً ٦٠م يحدها مجرى .... جنوبا : بطول خمسة وخمسون متراً يليه ملك ...وملك ورثة ....شرقا : بطول عشرون متراً يليه ملك ... .غربا : بطول اثنا عشر متراً يليه ... . وذلك بقيمة إجمالية مقدارها ثلاثون ألف ريال ٣٠,٠٠٠ فقط لا غير ريال سعودي .ثانيا : لقد قبل المشتري الشراء بالثمن المذكور أعلاه بنفس المواصفات المذكورة .ثالثا : قام الطرفان بالوقوف على العين المذكورة وقبلا بها بحالتها الراهنة .رابعا : يعتبر هذا العقد مبايعة شرعية حتى يتم تسجيلها لدى كاتب عدل حسب المتبع وهو ملزم لكلا الطرفين . خامسا : في حالة عدم إلزام المشتري بسداد الأقساط في موعدها يحق للبائع بيعها وإعادة ما أستلم للمشتري على أقساط شهرية ا.هـ كما أن المدعى عليه قام ببيع القطعة الأولى المسماة الصفى العثري بمبلغ وقدره مائتان ألف ريال لشخص ثاني اسمه ... بعد أن باعها لموكلي وقبض الثمن

منهما دليل . تلاعب وغش في البيع بل هو بيع مالا يملك كما نص الحديث .وحيث أن ما قام به المدعى عليه مخالف لقواعد الشرع وارتكاب لما نهى عنه الشارع أطلب الآتي:

١- الحكم على المدعى عليه بإلزامه بإفراغ جميع المبيع من عقارات المساه الظاهرة السفلي والحفده والصفى العشري والتي تم بيعها بموجب عقود البيع المرفقة وقبض الثمن والتهميش على الصك .

٢- الحكم بإلزامه بأتعاب وقدرها خمسون ألف ريال انتهى وجرى ضمها بالمعاملة وزود وكيل المدعى عليه بصورة منها وباطلاعه عليها طلب إمهاله للإجابة فأجيب لطلبه كما جرى سؤالهما عن صكوك الملكية وحصر الورثة فاستعد وكيل المدعى عليه بإحضارها وعليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي ... كما حضر المدعى عليه وكالة ...المرصودة وكالتيهما سابقا وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استعد به أبرز صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٠/٤٦/٩١ في ١٤٢٤/٤/٢هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن ثبوت وفاة ...بتاريخ ١٤٢٤/٣/٣هـ وانحصار إرثه في أولاده ...و...و... و...و... كما أبرز الصك الصادر من محكمة تنومة برقم ... في ١٤٠٥/١٠/٢٥هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن قسمة الأملاك العقارية ل...بين ورثته ومهمش عليه بأنه جرى تقسيم ما بباطن الصك بين ورثة ...وهم ... و..... و...و... و... أولاد ...وقد أخرجت لهم صكوك برقم ... و ... و .... و ... و ... بتاريخ ١٤٣١/١١/٣هـ كما أبرز الصك الصادر من كتابة عدل تنومة برقم ... في ١٤٣١/١١/٣هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن ملكية ... للقطعة المسماة الصفي العشري ويحدها من الشمال ملك ...بطول ٣٠م ومن

الجنوب سبيل بطول ٣٠م ومن الغرب ملك ...بطول ٢١م ومن الشرق سبيل بطول ٢١م والمساحة الإجمالية ستمائة وثلاثون مترا مربعا وملكيته أيضا للقطعة المسماة الظاهرة السفلى والحفده والمحدودة شمالا مجرى سيل بطول ٦٠م وجنوبا ملك ...وملك ورثة ...وسبيل ماء البئر بطول ٥٥م وشرقا ملك ...بطول ٢٠م وغربا ملك ...بطول ١٢م والمساحة الإجمالية ألف وسبعة وعشرون مترا مربعا ومهمش عليه بانتقال ملكية القطعة المسماة الصفى العثري إلى ملك ... بثمن وقدره مائتا ألف ريال ثم جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن جوابه على الدعوى فأبرز مذكرة مكونة من ورقتين ونص الحاجة منها كما يلي : المدعى عليه يرد هذه الدعوى للأسباب الآتية : أولا : البيع باطل شرعا . فالمدعي أقر في صحيفة دعواه بأن البيع تم في تاريخ:١٤/١٠/١٤٢٧هـ والمدعى عليه لم يكن يمتلك هاتين القطعتين في هذا التاريخ لذا فإننا أمام بيع باطل شرعا. فلا يجوز أن يبيع الإنسان سلعة لا يملكها حال العقد ، لحديث حكيم بن حزام قال: «أتيت رسول الله صلى الله عليه وسلم فقلت: يأتيني الرجل يسألني من البيع ما ليس عندي، أبتاع له من السوق ثم أبيعه؟ قال: « لا تبع ما ليس عندك « رواه الترمذي والنسائي وأحمد. ولا يسعنا لإثبات هذا الأمر سوى إرفاق ما يثبت بان الأرض محل هذه الدعوى بقيت إلى تاريخ:٣/١١/١٤٣١هـ ملكا لورثة ...وهم ...و... و... و..... و... أبناء ...ولم تكن ملكا مفرزاً للمدعى عليه وبالتالي فإن البيع الذي تم بتاريخ١٤ /١٠/١٤٢٧هـ بيع باطل شرعا.

ثانيا : البيع ورد على قطعتين مفرزتين والمدعى عليه لم يكن يمتلكهما مفرزتين وقت البيع وإنما كانتا على المشاع بينه وبين

إخوته فصحيح أن بيع المشاع جائز ولكن هناك ثمة شروط لابد من توافرها وهي إجازة باقي الملاك على الشيوع وهم الورثة وهم لم يرضوا بذلك البيع وانتهى الأمر في حينها والمدعي أصالة يعلم ذلك الأمر يقينا.

ثالثا: البيع تم تعليقه على شرط موافقة باقي الورثة والمدعي أصالة يعي ويعلم ذلك علم اليقين وباقي الورثة لم يوافقوا فعلاً وتم إبلاغه بذلك وتسليمه المبلغ ورفض ذلك.

رابعا: يشهد/ ... بأن البيع لم يتم وبحضور المدعي. لذا وبناء على كل ما تقدم نلتمس الحكم برد الدعوى وإلزام المدعي بأتعاب المحاماة اهـ. وجرى ضمها بملف الدعوى وزود المدعي وكالة بصورة منها وباطلاعه عليها قال أكتفي بما سبق تقديمه سابقا واطلب إنهاء القضية هكذا أجاب وعليه رفعت الجلسة للاستفسار عن سجلي الصكين المشار إليهما أعلاه وتأجلت حتى ورود الجواب وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردني خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بتنومة رقم ١١٥٠ في ١٤٣٣/١٠/١٧هـ المتضمن أن صورة الصك مطابقة لسجلها ولا يوجد عليها أي ملاحظات كما وردني خطاب فضيلة كاتب عدل تنومة رقم ... في ١٤٣٣/٩/٣هـ المتضمن أن الصك رقم ... بتاريخ ١٤٣١/١١/٣هـ مطابق لسجله ولا يوجد عليه أي ملاحظات ثم جرى سؤال المدعي وكالة عن جوابه على ما ذكره المدعى عليه وكالة من كون البيع قد تم قبل فرز المبيع لموكله فأجاب بقوله ما ذكره لا صحة له والصحيح أن تقسيم نصيب والد المدعى عليه بين ورثته قد تم قبل شراء موكلي نصيب المدعى عليه إلا أن الإفراغ قد تأخر لغرض استكمال

الإجراءات النظامية والكروكيات ومما يقوي ذلك أن المبيع هو نفس نصيبه هكذا أجاب وبرد ذلك على المدعى عليه وكالة قال الصحيح ما ذكرته وللتأمل رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة كما حضر المدعى عليه وكالة ولمزيد من التحقق فقد جرى سؤال المدعى عليه وكالة هل قام موكله ببيع المدعي القطع المذكورة أم لا فقال نعم لقد باعاها عليه في عام ١٤٢٧هـ ولكنه اشترط موافقة باقي الورثة هكذا أجاب فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث تضمنت المذكرة الجوابية المقدمة من المدعى عليه في جلسة سابقة إقراره بصحة صدور البيع وهو ما أكده في هذه الجلسة وأما ما دفع به من عدم ملكيته للمبيع مفرزا حين البيع لا يؤثر على دعوى المدعي ولا يصح الاحتجاج به وذلك للقاعدة المتقررة بأن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه قال في الدر المختار (باع عبد غيره بغير إذنه فبرهن المشتري مثلا على إقرار البائع الفضولي أو على إقرار رب العبد أنه لم يأمره بالبيع للعبد وأراد المشتري رد البيع ردت بينته ولم يقبل قوله للتناقض كما لو أقام البائع البينة أنه باع بلا أمر أو برهن على إقرار المشتري بذلك وأصله أن من سعى نقض ما تم من جهته لا تقبل)رد المحتار على الدر المختار ٣٢٧/٧ ، ٣٢٨ ويقوي ذلك ما انتهت إليه القسمة من فرز المبيع للمدعى عليه وحيث تبين أن المدعى عليه قام ببيع جزء من المبيع وهي القطعة المسماة ... على ... ومن المستقر قضاء أن الدعوى تقام على من بيده العين لذا فقد ثبت لدي ملكية المدعي للقطعة المسماة بالظاهرة السفلى والحفدة والمملوكة بموجب الصك الصادر من كاتب عدل تنومة رقم ...

في ١٤٣١/١١/٣هـ وصرفت النظر عن طلبه إثبات ملكيته للقطعة المسماة ... وبما تقدم حكمت وأمرت بالتهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية وأفهمت المدعي بأن له إقامة دعواه فيما يخص القطعة المسماة ... على من بيده العين وبإعلان الحكم قرر المدعي القناعة به وقرر المدعى عليه عدمها وطلب الاستئناف بلائحة فجرى إفهامه بأن عليه المراجعة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٤/٠٩هـ لاستلام نسخة من صك الحكم وأن عليه تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوما تبدأ من التاريخ المحدد للمراجعة وإلا فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٤/٠٢ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ لدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ ... بناء على خطاب فضيلة رئيس المحكمة رقم ٣٤/١٠٢٣٩٣٨ في ١٤٣٤/٠٤/٢٧هـ المبني على قرار رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ٧٨٥٤ في ١٤٣٤/٠٤/٢٣هـ والمبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٤٣٤/١/٧٧ في ١٤٣٤/٤/١٣هـ عليه افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ في ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ مرفقا بها القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٠ في ١٤٣٤/٠٦/١٠هـ ونص الحاجة منه : (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق قاضي استئناف ...توقيعه وختمه قاضي استئناف ...توقيعه وختمه رئيس الدائرة ...توقيعه وختمه) لذا جرى تحريره حتى

لا يخفى وباللّه التوفيق ، وصلى اللّه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٦/٢١ هـ

الحمد للّه 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 ٣٣٤٤٦٩١٠ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٢هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ...القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤١٧٩٢٧٧ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٦هـ والمتضمن دعوى/ ...ضد/ ...والمحكوم فيه بما دون باطنه .

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

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩٢٢٤٠ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٢٠هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣١٢١٣٧٤
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٣٨٦٤ تاريخه: ١٤٣٤/٦/١٠هـ

المَوضُوعات

بيع - عقار - شراء قطعة أرض - طلب الإلزام بإفراغ قطعة أرض - شطب الدعوى لعدم حضور المدعي - تدخل طرف ثالث في الدعوى - الدفع بأن سبب عدم الإفراغ هو إيقاف الصك - البيع المعلق على شرط لا يصح - الحكم ببطلان البيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- ما ذكره الفقهاء رحمهم الله تعالى من أن (البيع المعلق على شرط لا يصح)

٢- المادة ٥٣ و ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة بأن موكله اشتري من المدعى عليه قطعة أرض (ذكر وصفها) بمبلغ مائه وخمسة وعشرين ألف ريال سدد منها موكله خمسة وسبعين ألف ريال والباقي خمسون ألف ريال تسلم عند الإفراغ ، طلب المدعي وكالة إلزام المدعى عليه بأن يفرغ لموكله الأرض موضع الدعوى ، حضر المدعى عليه أصالة وصادق على الدعوى ودفع بأن المبلغ الذي استلمه من المدعي أصالة خمسين ألف ريال وأن سبب عدم الإفراغ هو إيقاف الصك بأمر المحكمة ، وأنه حصل بينه وبين المدعي أصالة اتفاق على إعادة

هذا المبلغ الخمسين ألف ريال وقد أعادها بالكامل كما دفع خمسة آلاف ريال للمدعي وكالة قيمة الأتعاب وطلب رد الدعوى ، صادق المدعي وكالة على ما ذكره المدعى عليه وذكر بأن المدعى عليه شرط على نفسه أنه متى انتهت الإشكاليات على هذه الأرض فإنه سيقوم بإفراغها لموكله وأن موكله سيقوم بدفع مائة وخمسة وعشرين ألف ريال ، صادق المدعى عليه على هذا الشرط ، لما ذكره الفقهاء من أن البيع المعلق على شرط لا يصح لذا صدر الحكم ببطلان البيع الحاصل بينهما واعتبار القضية منتهية بخصوص موضوع الدعوى وأن الشرط الحاصل بينهما وهو قيام المدعى عليه بالإفراغ للمدعى أصالة اذا انتهت الإشكاليات فهذا شرط باطل ، اعترض المدعي وكالة على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي في المحكمة العامة بالطائف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف/المكلف برقم ٣٣١٢١٣٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/٢/١٦ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٣١٧٧٠٤ وتاريخ ١٤٣٣/٢/١٦هـ المتعلقة بدعوى ...ضد ...في دعوى في ملكية عقار أو غيره وفي يوم الاثنين ١٤٣٣/٥/١٧ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وجرى النداء على المدعي والمدعى عليه فلم يحضر منهما أحد ولم يقدما عذر لتخلفهما عن هذه الجلسة ولم يتقدم وكيل عن اي منهما وقد حدد لهما موعد في هذا اليوم في تمام الساعة التاسعة والنصف

صباحا وجرى النداء والانتظار من بداية وقت الجلسة وحتى انتهاء وقتها فلم يحضر أحد وقد تم بعث تبليغ للمدعى عليه عن طريق محضري الخصوم بهذه المحكمة ولم يردنا ما يفيد بتبليغ المدعى عليه من عدمه فعليه وبناء على المادة (٥٣) من نظام المرافعات الشرعية فقد أمرت بشطب هذه القضية للمرة الاولى ولا تنظر الا بعذر يتقدم به المدعي أو وكيل عنه وتقبله المحكمة وأمرت بحفظ هذه الدعوى في الارشيف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/٤/١٨ هـ

الحمد لله وحده وبعد وفي هذا اليوم الاحد ١٤٣٣/١٠/١٥هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحا وفيها حضر ...يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ...حالة كونه وكيل عن المدعي ...يحمل سجل رقم ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ١٨٨٢٥ في ١٤٢٥/٠٥/١٢هـ الجلد ١٤٢٦ والتي تخوله في إقامة وسماع عموم الدعاوي والمطالبات المقامة منه أو ضده أمام أي محكمة والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البينات الاقرار والانكار وتقديم لوائح الادعاء والاعتراض واحضار الشهود وطلب الايمان والجرح والتعديل والتوقيع ولم يحضر المدعى عليه ...وقد تم تبليغه بموعد هذه الجلسة حيث تم بعث تبليغ له عن طريق محضري الخصوم بهذه المحكمة برقم ٣٣١٠٨٢٦٠١ في ١٤٣٣/٠٦/٠٨هـ وقد أفادنا مدير مركز شرطة النزهة بخطابه رقم ٢٢٥١/ع في ١٤٣٣/٠٧/١٤هـ المتضمن أنه قد تم إبلاغ المدعى عليه هذا كما جرى الاطلاع على المعاملة فوجدت ورقة تبليغ والمتضمن بأن المدعى عليه قد تبلغ بالموعد المحدد في يوم الاثنين ١٤٣٣/٠٥/١٧هـ وذلك

عن طريق المحضر في هذه المحكمة ... فعليه وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت سماع دعوى المدعي في غياب المدعى عليه وجرى سؤال المدعي بالوكالة عن دعوى موكله فقال إن موكلي قد اشترى من المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي ...القطعة رقم (٥٧١) في ١٤٣٠/٧/١٨هـ والواقعة بمخطط ... في حي ... والمحدودة شمالا بشارع وجنوبا القطعة رقم (٥٥٢) وشرقا القطعة رقم (٥٧٢) وغربا القطعة رقم (٥٧٠) والمساحة الاجمالية ستمائة وعشرين مترا مربعا بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال سدد منها موكلي للمدعى عليه مبلغ خمسة وسبعين الف ريال والباقي وهو مبلغ خمسون الف ريال عند الافراغ وحتى هذا اليوم والمدعى عليه لم يفرغ لموكلي لذا فموكلي يطلب إلزام المدعى عليه ...بأن يفرغ لنا الارض هذه دعواي فجرى سؤاله هل لديك البينة على صحة دعواك فقال نعم ثم أبرز ورقة صادرة من مؤسسة ...للتجارة مؤرخة في ١٤٣٠/٠٧/١٨هـ والمتضمنة ما نصها (عقد بيع ابتدائي طرف أول ...طرف ثاني ...باع الطرف الاول على الطرف الثاني القطعة رقم (٥٧١) من مخطط ... مخطط ... العام بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال طرف أول توقيعه طرف ثاني توقيعه) اهـ . فجرى سؤاله هل لديك زيادة بينة قال ليس لدي سوى ما ذكرت هكذا قرر ثم رفعت الجلسة لإحضار المدعى عليه وحتى يوم السبت ١٤٣٤/٠١/١٠هـ الساعة العاشرة صباحا وأفهم المدعي بالوكالة بالموعد وبإحضار وكالة جديدة ففهم ذلك وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/١٠/١٥ هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...رئيس المحكمة العامة بالطائف/ المساعد والقائم بعمل المكتب القضائي السادس وفي هذا اليوم السبت١٠/٠١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وفيها حضر المدعي وكالة ...المدونة هويته ووكالته سابقا كما حضر ... يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ...بصفته الوكيل الشرعي عن المدعى عليه ...يحمل سجل مدني رقم ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٤٢١٥٣ في ١٨/٠٨/١٤٢٩هـ الجلد ٣٥٩٩ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الداوي والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البنات والاقرار والانكار وتقديم لوائح الادعاء والاعتراض وإحضار الشهود والتوقيع وحضر المتداخل في هذه الدعوى ...يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ...المتقدم باستدعائه المقيد بهذه المحكمة برقم ٣٣/١٩٨٨٤٣١ في ١٠/١١/١٤٣٣هـ المرفق بالمعاملة فجرى سؤال المدعى فجرى سؤال المدعي بالوكالة هل أحضرت ما طلب منك في الجلسة الماضية من إحضار وكالة جديد فقال لم أستطع إحضار الوكالة حيث أن المدعي أصالة مسجون الان بمرجعه في مطالبه بحقوق مالية وأطلب المهلة حتى أتمكن من إحضار الوكالة هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى عليه بالوكالة والمتداخل اجابا جميعا لا مانع لدينا من إعطائه مهلة هكذا أجابا فعليه فقد أجبتهم لطلبهم ثم رفعت الجلسة في تمام الساعة العاشرة وعشرين دقيقة صباحا وحتى يوم السبت ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ الساعة العاشرة صباحا وأفهم الجميع بالموعد وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٠/٠١/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي في المحكمة العامة بالطائف وفي هذا اليوم السبت٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وفيها حضر المدعي وكالة ...المدونة هويته ووكالته سابقا كما حضر لحضوره المدعى عليه ...يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ...ولم يحضر المتداخل ...مع تبلغه بموعد هذه الجلسة في الجلسة الماضية وبعرض دعوى المدعي بالوكالة على المدعى عليه أصالة قال كل ما ذكره المدعي بالوكالة في دعواه من أن موكله قد اشترى مني القطعة الموصوفة في دعواه وبالمبلغ الذي ذكر فهذا كله صحيح وأما ما ذكره من أن موكله قد سدد من قيمتها مبلغ خمسة وسبعين الف ريال فليس بصحيح والصحيح بأنني قد استلمت من موكله مبلغ خمسين ألف ريال ولا استطيع افراغ الارض حيث أنها موقفة بأمر من المحكمة وقد حصل بيني وبين موكل المدعي هذا الحاضر على ان اعيد المبلغ الذي دفع وهو مبلغ خمسين الف ريال وقد دفعتها كاملة واعدت لهم المبلغ كما اشترط علي بأن ادفع لهم مبلغ خمسة آلاف ريال للمدعي بالوكالة قيمة الاتعاب وقد دفعتها لهذا الحاضر ولذا اطلب رد عوى المدعي هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعي بالوكالة أجاب قائلا كل ما ذكره المدعى عليه من استلامه مبلغ خمسين الف ريال قيمة الارض وقد أعادها لموكلي كما أنه قد دفع لي مبلغ خمسة آلاف ريال قيمة الاتعاب فهذا كله صحيح وما ذكره من أن الارض موقوفة فهذا صحيح وعليها اشكاليات وهي في هذه المحكمة وقد استلمنا ما سلمناه للمدعى عليه وبقي هناك شرط حيث أن المدعى عليه قد شرط على نفسه أنه متى انتهت

الاشكاليات على هذه الارض فسيقوم المدعى عليه بإفراغ هذه الارض لموكلي وسيقوم موكلي بدفع مبلغ مائة وخمسة وعشرين ألف ريال قيمة هذه الارض هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه قال كل ما ذكره من أن هناك شرط فهذا صحيح ولا مانع لدي من إفراغ الارض لموكله اذا انتهت من الاشكاليات واصبحت ملك لي وسأفراغها بمبلغ مائة وخمسة وعشرين ألف ريال هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة ولمصادقة المدعي على ما ذكره المدعى عليه من استلام موكله قيمة الارض وهو مبلغ خمسين الف ريال وكذلك اقرار الوكيل باستلامه مبلغ خمسة آلاف ريال ولمصادقته بأن الارض موقفة لدى المحكمة وفيها اشكاليات ولا عذر لمن اقر وأما بالنسبة لما شرطه المدعي على المدعى عليه من أن الارض إذا تحررت واصبحت ملك للمدعى عليه فسيفرغها لهم بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال وقد ذكر الاصحاب رحمهم الله تعالى ما نصه (البيع المعلق على شرط لا يصح) اهـ . لجميع ذلك فقد ألزمت بالآتي أولا ببطلان البيع الحاصل بينهما ثانيا اعتبرت القضية منتهية بخصوص موضوع هذه الدعوى ثالثا الشرط الحاصل بينهما وهو قيام المدعى عليه بالافراغ للمدعي أصالة هذه القطعة اذا انتهت من الاشكاليات فهذا الشرط باطل وبه حكمت وبعرضه عليهما لم يقنع به المدعي بالوكالة واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فجرى تسليمه صورة من الحكم وافهم بأن له مهلة ثلاثين يوما لتقديم اعتراضه عليه واذا انتهت هذه المهلة ولم يتقدم باعتراضه فسيسقط حقه في الاعتراض وفي طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية ويصبح واجب التنفيذ وبعرضه على

المدعى عليه قنع به وأمرت بإصدار صك بموجبه وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٠٤/٢٠هـ الساعة العاشرة وخمسة واربعين دقيقة . الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي بالمحكمة العامة بالطائف والخلف لفضيلة الشيخ ...وفي هذا اليوم السبت ١٤٣٤/٠٦/٢٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الثامنة وخمسة واربعين دقيقة وفيها وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٣٣١٧٧٠٤ في ١٤٣٤/٠٦/١٣هـ وقد جرى تدقيق الحكم من الدائرة الحقوقية الاولى بمحكمة الاستئناف وصدر بشأنه القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٤ في ١٤٣٤/٠٦/١٠هـ المدون على ظهر الصك والمتضمن (الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٤١٩٢٢٤٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٢٠هـ الصادر من فضيلة الشيخ ... واصدرنا القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٠هـ المتضمن الموافقة على الحكم والله الموفق عضو ...ختمه وتوقيعه عضو ... ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ...ختمه وتوقيعه) اهـ . وعليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بضبطه وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في١٤٣٤/٠٦/٢٤هـ الساعة التاسعة صباحا . 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 بالطائف برقم ٣٣/٣١٧٧٠٤ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٥هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ...القاضي بالمحكمة العامة بالطائف سابقاً والمسجل بعدد ٣٤١٩٢٢٤٠ وتاريخ

٢٠/٤/١٤٣٤هـ 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: ٣٤٢٠٧٠٤٦ تاريخُه: ١٤٣٤/٥/٦هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٩٩٨٧٤
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٥٥٠٩٩ تاريخه: ١٤٣٤/٦/٢٨هـ

المَوضُوعات

بيع - عقار- قطعة أرض - الإفراغ الصوري - إفراغ الصك باسم مورث المدعى عليه صورياً من أجل التقديم على صندوق التنمية العقاري - إقرار المدعى عليهم بعدالة الشاهد - القضاء بشهادة رجل وامرأتين - ثبوت تملك المدعي للأرض موضع الدعوى - رفع المعاملة لمحكمة الاستئناف لوجود قاصر ضمن المدعى عليهم.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

قوله تعالى (فإن لم يكونا رجلين فرجل وامرأتان ممن ترضون من الشهداء) الآية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى قطعة أرض (ذكر وصفها) وسلم الثمن للبائع وقبل الإفراغ طلب منه أخوه (مورث المدعى عليهم) إفراغ الصك باسمه صورياً حتى يتمكن من التقديم على صندوق التنمية العقاري، تم الإفراغ باسم أخي المدعي (مورث المدعى عليهم) توفي أخو المدعي بعد الإفراغ باسمه بسنتين تقريباً ولم يستفد من القرض، طلب المدعي إلزام ورثة أخيه بإعادة إفراغ الأرض له، أقر المدعى عليهم بما جاء في الدعوى، حيث إن من ضمن الورثة قاصراً لذا طلب من المدعي البينة على دعواه، أحضر رجلاً وامرأتين

وشهدوا بصحة ما جاء في الدعوى، جرى تعديل الشهود، جرى الاستفسار عن سريان مفعول صك الأرض، كما جرى الرجوع إلى صك حصر الورثة وصك الولاية، صدر الحكم بثبوت تملك المدعي لقطعة الأرض موضع الدعوى والتهميش على صك الملكية بذلك بعد تصديق الحكم من محكمة الاستئناف، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكم، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...مساعد رئيس المحكمة العامة بالأحساء وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤٩٩٨٧٤ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٣٠هـ والمقيدة في المحكمة برقم ٣٤٥١٩٥٦٤ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٣٠هـ وفي يوم الأحد ١٤٣٤/٥/٥هـ حضر ...السعودي بالسجل المدني رقم ...وادعى على الحاضرين معه ... السعودي بالسجل المدني رقم ...و... السعودية بالسجل المني رقم ...أصيلة عن نفسها وبولايتها على ابنها القاصر ...السعودي بالسجل المدني رقم ... بموجب صك الولاية الصادر من هذه المحكمة برقم ..... في ..... جلد..... كون المدعى عليهم ورثة ...بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ..... في ..... هـ جلد ..... قائلاً في تحرير دعواه إني اشتريت من ...قطعة الأرض رقم ..... من الوحدة الواقعة بحي ..... بالمخطط رقم ..... في ١٣٩٣/٨/٢١هـ المحدودة شمالاً بالقطعة رقم ..... وجنوباً القطعة رقم ..... وشرقاً ممر مشاة عرضة ستة أمتار وغرباً شارع عرضه اثنا عشر متراً بطول عشرين متراً من كل جهة ومساحتها

أربعمائة متر مربع ٤٠٠م٢ والمملوكة بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ..... في ..... بمبلغ خمسة وستين ألف ريـ٦٥٠٠٠ـال دفعته كاملاً وقبل الإفراغ لي جاءني شقيقي ... وطلب مني أن أفرغ له الأرض المذكورة صورة لا حقيقة لكي يقوم بالتقدم بها إلى صندوق التنمية العقارية وليأخذ قرضاً سكنياً ثم يعيدها لي فقمت بتكليف البائع بالإفراغ لشقيقي ...صورة ولم يدفع ... شيئاً فقام بالإفراغ له بتاريخ ١٤٢٥/٤/١١هـ ثم إن شقيقي ...توفي بتاريخ ١٤٢٧/٢/٢٣هـ ولم يعد لي الأرض ولم يستفيد من القرض وحيث إن إفراغي لشقيقي ...كان صورة لا حقيقة وذلك بطلب منه وحيث إنه توفي ولم يستفد من القرض لذا أطلب إلزام ورثته بالإفراغ لي هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليهما أجاب قائلين ما ذكره المدعي في دعواه صحيح كله جملة وتفصيلاً ونحن سمعنا من ...ذلك ونقر به هكذا ذكرا وحيث إن من ضمن ورثة ...قاصر وهو ابنه ...فقد طلبت من المدعى البينة على طبق دعواه فأحضر للشهادة وأدائها ...السعودي بالسجل المدني رقم ...وبسؤاله عما لديه من الشهادة أجاب قائلاً إني مولود عام ١٣٨٨هـ وأسكن بحي ..... بالهفوف ومهنتي موظف بـ ..... وأنا شقيق المدعي ... وأشهد بالله بأني سمعت مراراً من أخي ...أنه طلب من أخي ...أن يفرغ له قطعة الأرض رقم ٤١٤ الواقعة في منسوبي التعليم صورة لا حقيقة لكي يتقدم بها لأخذ القرض من صندوق التنمية العقارية وقد قام أخي ...بالإفراغ له حسب ما طلب منه على أن يعيد الأرض بعد ذلك ثم إن شقيقي ...توفي ولم يخرج القرض وأنا أشهد بأن الأرض رقم ..... ملك لأخي ...وليست لأخي ...وإنما أفرغها باسمه

صورة لما ذكرت هذا مالدي من الشهادة وبعرض تلك الشهادة على المدعى عليهما أجابا قائلين ما جاء في شهادة الشاهد صحيح جملة و تفصيلا ونحن نقربه والشاهد عدل ثقة هذا ما لدينا وبسؤال المدعى هل لديك زيادة بينه أجاب قائلاً لدي شقيقتي ...و..... وأطلب سماع ما لديهما هكذا ذكر وقد حضرت ... السعودية بالسجل المدني رقم ...وبسؤالها عما لديها من الشهادة أجابت قائلة إني مولودة عام ١٣٨٦هـ وأسكن بحي البندرية بالهفوف وأنا ربة منزل وشقيقة للمدعي وأشهد بالله بأني سمعت من شقيقي ...في حياته مراراً أنه طلب من شقيقي ...أن يفرغ باسمه قطعة الأرض رقم ..... الواقعة في ..... لكي يستفيد منها للتقديم لصندوق التنمية العقارية وقد أفرغها ... له... ولم يدفع ...شيئاً وإنما أفرغها له صورة لا حقيقة لكي يستفيد من القرض فيما بعد وقد توفي شقيقي ...قبل أن يفرغها باسم أخي ...وأنا أشهد بأن الأرض المذكورة ملك لأخي ...وليست لأخي ...وأن إفراغها ...له... كان صورياً هذا ما لدي من الشهادة

وبعرض تلك الشهادة على المدعي عليهما أجابا قائلين ما جاء في شهادة الشاهدة صحيح جملة وتفصيلاً ونحن نقربه والشاهدة صاحبة عدالة وثقه هكذا ذكرا كما أحضر المدعي للشهادة وأدائها ...السعودية بالسجل المدني رقم ...وبسؤالهما عما لديها من الشهادة أجابت قائلة إني مولودة عام ١٣٩٣هـ وأسكن بحي ..... بالهفوف وأنا ربة منزل وشقيقة للمدعي ...وأشهد بالله بأني سمعت من أخي ... في حياته مراراً أنه طلب من أخي ...أن يفرغ له قطعة الأرض رقم ..... الواقعة في .....

صورة لا حقيقة لكي يستفيد منها للتقديم لدى صندوق التنمية العقارية فقام شقيقي ...بالإفراغ له على أن يعيدها له فيما بعد إلا أن شقيقي ...توفي قبل أن يعيدها على أخي ...ولم يظهر القرض ل... وأنا أشهد بالله بأن قطعة الأرض المذكورة ملك لشقيقي ...وليست ل... وإنما نقلت باسم ... صورة ولم يدفع شيئاً من قيمتها هذا ما لدي من الشهادة وبعرض تلك الشهادة على المدعى عليهما أجابا قائلين ما جاء في شهادة الشاهدة صحيح جملة وتفصيلاً ونحن نقر به والشاهدة ثقة وذات عدالة هذا ما لدينا هذا وقد جرى تعديل الشهود والتعريف بجميع النساء المذكورات من قبل كل من ...السعودي بالسجل المدني رقم ...و...السعودي بالسجل المدني رقم... هذا وقد جرى الاطلاع على صك حصر الورثة رقم ..... المذكور ويتضمن وفاة ...وانحصار ورثته في والده ..... وزوجته ...وفي ابنه القاصر ...المولود بتاريخ ١٤٢٧/٩/٢٧هـ كما جرى الاطلاع على صك الولاية رقم ..... المذكور ويتضمن إقامة المرأة ...المذكورة ولية على ابنها القاصر ...المذكور كما جرى الاطلاع على صك التملك رقم ..... المذكور ويتضمن ما ذكره المدعي وهو باسم ...وقد جرى الاستفسار عن سريان مفعوله فوردتنا إفادة كتابة عدل الأحساء الأولى برقم ..... في ..... هـ وتتضمن أن الصك مطابق لسجله وساري المفعول هذا وبالاطلاع عليه تبين صلاحيته للإفراغ ونقل الملكية فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث أقر المدعى عليهما بما جاء في دعوى المدعي وحيث أقام المدعى البينة المعدلة وهي رجل وامرأتان على طبق دعواه وحيث إن بينته موصلة كما أنها كافية في إثبات الحق لقوله تعالى (فرجل

وامرأتان ممن ترضون من الشهداء) الآية لذا فقد ثبت لدي تملك المدعي لقطعة الأرض المدعى بها وقررت الشرح على صك التملك المذكور بموجبه على أن لا ينفذ ذلك إلا بعد تصديقه من محكمة الاستئناف لوجود قاصر وبه حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قررا قناعتهما به وسوف ترفع المعاملة إلى محكمة الاستئناف إن شاء الله لتدقيق الحكم حسب المتبع وللبيان حرر في ١٤٣٤/٥/٥هـ وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده وبعد . . . فقد اطلعنا نحن قضاة دائرة الأحوال الشخصية الثانية في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة المقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤/١١٨٠٠١٢/ش٢ وتاريخ ١٤٣٤/٥/١٤هـ والواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الأحساء برقم ٣٤/٥١٩٥٦٤ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٨هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة مساعد رئيسها الشيخ ...المسجل برقم ٣٤٢٠٧٠٤٦ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٦هـ الخاص بدعوى/ ...ضد/ ورثة ...في قضية إفراغ عقار وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على حكم فضيلته والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم حرر في١٤٣٤/٦/٢٧هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٥٧٨٠٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/٣هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٢٤٤٥٤٣
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٨٨٤٤٢ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٦هـ

المَوضوعات

عقد - بيع - محطة محروقات - مطالبة بفرق سعر البيع للضرر بسبب الغش والتدليس - بيع العقار بعد العلم بالعيب يعد رضاً بالعيب - سقوط المطالبة بأرش النقص بالتصرف بعد العلم بالعيب - الحكم برد الدعوى وعدم الاستحقاق .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

جاء في المغني ٢٤٣/٦ (إذا باع المعيب ثم أراد أخذ أرشه فظاهر كلام الخرقي أنه لا أرش له سواء باعه عالماً بعيبه أو غير عالم وهذا مذهب أبي حنيفة والشافعي ..) ينظر أيضاً كشاف القناع ٤٥٧/٧ .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه بمطالبته بفرق سعر بيع العقار بسبب الضرر الحاصل بالغش والتدليس من المدعى عليه ، حيث اشترى موكله من المدعى عليه محطة محروقات بمبلغ إجمالي قدره أربعة ملايين ومائتا ألف ريال وبما أن المحطة تعمل بدون رخصة بلدية فقد اشترط موكله على البائع المدعى عليه في عقد البيع بأن المحطة قد شيدت حسب مواصفات البلدية والدفاع المدني وعند متابعة موكله للمعاملة لدى أمانة مكة والبلدية تبين

لموكله بأنه لا يمكن إصدار رخصة من البلدية مما يخالف الإتفاق مع البائع ولم يجد موكله حلاً سوى بيع الموقع بمبلغ ثلاثة ملايين ريال بخسارة قدرها مليون ومائتا ألف ريال علماً بأنه لم يستطع تشغيل الموقع بسبب إقفاله من قبل البلدية ويطالب إلزام المدعى عليه بدفع فرق البيع بسبب الضرر الذي وقع على موكله بسبب غشه وتدليسه ، أجاب المدعى عليه بأن المدعي يعلم بأن المحطة ليس عليها تصريح من البلدية وقد قام بتشغيلها فترة وبقيت تحت يده حتى باعها وبما أن المدعي يعلم بعدم وجود تصريح وتصرف بالعقار ببيعه وطلب صرف النظر عن دعوى المدعي ، صادق المدعي وكالة على علم موكله بعدم وجود تصريح للمحطة قبل الشراء وتشغيلها ، وبما أن موكله كان يعلم أن المحطة بدون تصريح وأنه تقدم بعد الشراء مباشرة بطلب إصدار تصريح للبلدية وأبلغته بالرفض في ١٤٣١/٢/٢هـ ثم بقي العقار بيده طيلة هذه المدة حتى باعه منذ خمسة أشهر ولأن المدعي أصالة دخل على بصيرة في هذا العقد ثم تصرف بالبيع بعد مضي حوالي خمس سنوات من الشراء وبعد رفض البلدية إعطاءه تصريح بثلاث سنوات ولأنه لو كان عيبا ثابتا فإنه بيعه للعقار بعد علمه بهذا العيب يعد رضا منه بالعيب ولا يجوز له المطالبة بأرش النقص وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم ينظر المغني ٢٤٣/٦ وكشاف القناع ٤٥٧/٧ ، الحكم برد دعوى المدعي أصالة وعدم استحقاقه لما يدعيه وإخلاء سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى ، قنع المدعى عليه بالحكم واعترض المدعي وكالة بلائحة ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الخامسة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

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 ٣٤٢٤٤٥٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٧ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٩٠٩٧٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٧ هـ حضر ..... بالسجل المدني ..... بوكالته عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم٣٤٢٠٣٤٤٩في١٤٣٤/٢/١٩هـ والتي تخوله اقامة وسماع الدعاوي والمرافعة والمدافعة ... الخ وادعى على الحاضر معه ..... بالسجل المدني رقم (.....) وادعى على الحاضر معه قائلا في دعواه لقد اشترى موكلي من المدعى عليه هذا الحاضر محطة محروقات على طريق ... بالصك الشرعي رقم (٣/٤٢٥/١٥٥) وتاريخ ١٤٢٥/٧/٨هـ مصدره كتابة العدل الاولى بمكة المكرمة وذلك بمقابل مبلغ وقدره اربعة ملايين ومائتا الف ريال فقط لا غير وحيث ان المحطة كانت تعمل بدون رخصه بلدية فانه قد اشترط موكلي على البائع في عقد البيع بأن الارض المذكورة أعلاه والمقام عليها محطة محروقات قد شيدت كما هو مذكور في الصك حسب مواصفات البلدية والدفاع المدني ...الخ مرفق (صورة من العقد) وعند متابعة موكلي للمعاملة لدى أمانة العاصمة المقدسة وبلدية الشرائع الفرعية تبين لموكلي بأنه لا يمكن اصدار رخصة من البلدية للموقع (مرفق صورة من خطاب البلدية) مما يخالف الاتفاق مع البائع ولم يجد موكلي حلاً سوى بيع الموقع بمبلغ ثلاثة ملايين ريال بخسارة قدرها مليون ومائتا الف ريال علما بأنه لم

يستطع تشغيل الموقع بسبب اقفاله من قبل البلدية فأطلب الزام المدعى عليه بدفع فرق البيع بسبب الضرر الذي وقع على موكلي بسبب غشه وتدليسه وقدر المبلغ مليون ومئتا الف ريال فقط لا غير علماً بأن موكلي قد اخطر البائع بما حصل له وطالبه بدفع الفرق ولكنه تجاهل الطلب هذه دعوى موكلي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي قال اطلب امهالي لإحضار إجابتي أجاب قائلا إنني بعت هذا العقار المنشأ عليه محطة وقود بتاريخ ١٤٢٩/٤/٩هـ وتم إفراغ الصك للمدعي أصالة والمدعي أصالة يعلم أن المحطة بدون تصريح من قبل البيع وقد طلب مني وكالة لاستخراج تصريح للمحطة وأعطيته وكالة بذلك ولما أفرغت العقار له قام بتشغيل المحطة مدة معينه وراجع البلدية لاستخراج تصريح واستمر العقار بيده حتى بداية هذه السنة ثم باعه وأفرغه للمشتري ولذا ولان المدعي أصالة يعلم أن المحطة بلا تصريح وتصرف في العقار ببيعه فلا حق له في هذه الدعوى وأنا لن أدفع له أي مبلغ وأطلب صرف النظر عن دعواه هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال صحيح أن موكلي يعلم أن المحطة بلا تصريح قبل شرائه لها وانه قام بتشغيل المحطة ولكن كانت مدة تشغيله لها هي شهران فقط هكذا قرر فطلبت من المدعي وكاله صك العقار فقال إن موكلي قد أفرغه للمشتري قبل خمسة أشهر ولكني أحضرت صورة من هذا الصك قبل الإفراغ وأبرز صورة الصك الصادرة من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣/٤٢٥/١٥٥ في ١٤٢٥/٧/٨هـ وبالاطلاع عليها وجدته يتضمن شراء ..... لكامل العقار المحدودة والمذروعه باطنه المنشأ عليه محطة بنزين مشتملة على مظلة كبيرة تحتها

ثمانية عشر مضخة بنزين وست مضخات ديزل وتحتها ستة خزانات للبنزين والديزل واستراحة مكونه من أربع غرف بحماماتها وفندق عبارة عن مطعم بمنافعه الشرعية وبوايك عبارة عن قهوة بمنافعها ودكانين أحداهما كهربائي سيارات والأخرى محل لإصلاح البنشر مجهزين بكل ما يلزمهما وغرفه بها مواطير الكهرباء ومسجد كبير منافعه الشرعية لإقامة الصلاة فيه بموجب صك الإنشاء الصادر من المحكمة الكبرى بمكة برقم ١٢/٢٧ في١٤٣٣/٥/١٠هـ إ.هـ ثم ألحق به بتاريخ ١٤٢٩/٤/٩هـ انتقال ملكية العقار الى ..... بمبلغ أربعة ملاين ومائتي ريال إ.هـ وبسؤال المدعي وكاله هل استلم موكله كامل الإنشاءات والمحتويات المذكورة في صك الإفراغ فقال نعم لقد استلمها موكلي هكذا قرر كما سألت المدعي وكاله هل تقدم موكله بطلب تصريح البلدية فقال نعم لقد تقدم موكلي الى البلدية لإصدار تصريح للمحطة بعد الشراء مباشرة ولكنها رفضت طلب موكلي وذلك في عام ١٤٣١/٢/٢٢هـ هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على نسخة من صك الإفراغ ولان المدعي وكاله أقر أن موكله استلم العقار بجميع المحتويات والإنشاءات المدونة في صك الإفراغ وأن موكله كان يعلم ان المحطة بدون تصريح وانه تقدم بعد الشراء مباشرة بطلب إصدار تصريح للبلدية وأنها أبلغته بالرفض في ١٤٣١/٢/٢هـ ثم بقي العقار بيده طيلة هذه المدة حتى باعه منذ خمسة أشهر ولان المدعي أصالة دخل على بصيرة في هذا العقد ثم تصرف بالبيع بعد مضي حوالي خمس سنوات من الشراء وبعد رفض البلدية إعطاءه تصريح بثلاث سنوات ولأنه لو كان عيبا

ثابتا فإنه بيعه للعقار بعد علمه بهذا العيب يعد رضا منه بالعيب ولا يجوز له المطالبة بارش النقص وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم ينظر المغني ٢٤٦/٦ وكشاف القناع ٤٥٧/٧ قال الموفق في المغني ٢٤٣/٦ اذا باع المعيب ثم أراد اخذ ارشه فظاهر كلام الخرقي أنه لا أرش له سواء باعه عالما بعيبه او غير عالم وهذا مذهب ابي حنيفه والشافعي لأن امتناع الرد كان بفعله فاشبه ما لو أتلف المبيع ولأنه قد استدرك ظلامته ببيعه فلم يكن له أرش كما لو زال العيب وقال القاضي ان باعه بعد علمه بالعيب فلا أرش له لرضاه به معيبا وإن باعه غير عالم بالعيب فله الأرش نص عليه احمد إ.هـ لذلك كله فقد حكمت برد دعوى المدعي أصالة وعدم استحقاقه لما يدعيه وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة وقرر المدعي وكالة عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية . وباللّٰه التوفيق ، وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/١ هـ

الحمد للّٰه وحده ، والصلاة والسلام على رسول اللّٰه ، وبعد : نحن قضاةَ الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منّا الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المسجل بعدد ٣٤٢٥٧٨٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣هـ المتضمن دعوى .....

ضد ..... المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم.

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧٣٦٩٢ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/١٩هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٢٦٨٦٦٩
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٠٧٠١٦ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٨هـ

المَوضُوعات

بيع - عقد - أرض بيضاء - المطالبة برد ثمن المبيع لعدم التملك - الإقرار بقبض الثمن والحيازة دون صك شرعي - العقد من مالك للمعقود عليه أو من يقوم مقامه - الحكم برد الثمن وعدم صحة البيع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قول النبي صلى الله عليه وسلم: (ولا تبع ما ليس عندك). رواه ابن ماجه.

٢- قال في الروض المربع (ص٢٤٧) الشرط الرابع: «أن يكون العقد من مالك للمعقود عليه أو من يقوم مقامه».

مُلخّصُ القضيّة

ادعى وكيل المدعي بأن موكله اشترى من المدعى عليه أرضاً بيضاء وسلمه ثمنها بعد أن ذكر لموكله عند البيع أن الأرض مملوكة له من ضمن أرض قبيلته وأن القبيلة تملكها بصك عام ثم اتضح أن الأرض لا يملكها المدعى عليه ولا قبيلته ، ولذا فقد طلب الحكم عليه بأن يعيد له المبلغ الذي دفعه له ، أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى ودفع بأنه اتفق مع المدعي عند البيع على حمايته من أي شخص يطمع في الأرض ، المدعى عليه أقر بأنه باع أرضاً بيضاء ليس عليها إثبات تملك ومن شروط صحة البيع الملك،

قضت المحكمة بعدم صحة البيع وحكمت بإعادة المبلغ المدعى به إلى المدعي ، عارض المدعى عليه على الحكم ، قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (.....) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة/المساعد برقم ٣٤٢٦٨٦٦٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٢هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٤١٢٧٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٢ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٧/١٩هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠١ : ١٠ وفيها حضر (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) بالوكالة عن بموجب الوكالة رقم ٣٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٢هـ الصادرة من كتابة عدل خيبر والتي تتضمن أن له حق مطالبة المدعى عليه بمبالغ مالية وحضور الجلسات وأدعى على الحاضر معه (.....) سعودي بالسجل المدني رقم (.....) قائلا في دعواه إن موكلي اشترى من هذا الحاضر معي أرضاً بيضاء (.....) طريق (.....) بتاريخ ١٤٣٤/٠٢/١٥هـ بمبلغ وقدره ثلاثون ألف ريال وقد ذكر لموكلي عند البيع أن الأرض مملوكة له من ضمن أرض قبيلة (.....) وأن القبيلة تملكها بصك عام ثم اتضح لي أن الأرض لا يملكها ولا تملكها القبيلة وحيث إنه باعني ما لا يملك أطلب الحكم عليه بأن يعيد لي المبلغ الذي دفعته له وقدره ثلاثون ألف ريال وأسأله الجواب وبسؤال المدعى عليه أجاب بقوله ما ذكره المدعي من شراء الأرض المذكورة بالمبلغ المذكور فصحيح وأنا اتفقت معه عند البيع أن أحميه من أي شخص يطمع في هذه الأرض ولم أتفق

معه على حمايته من الدولة والأرض ليس لي عليها صك شرعي وإنما أنا تملكتها بيدي وجماعتي يعرفون أنها لي وهي أرض بيضاء ليس عليها أي إحياء هكذا أجاب فبناء على ما تقدم ولما سبق من الدعوى والاجابة ولإقرار الطرفين بأنها أرض بيضاء لا إثبات تملك فيها ولقول النبي صلى الله عليه وسلم «ولا بيع ما ليس عندك»رواه ابن ماجه ولأن من شروط صحة البيع الملك قال في الروض المربع ص٢٤٧الشرط الرابع «أن يكون العقد من مالك للمعقود عليه أو من يقوم مقامه» لذا فقد ثبت لدي عدم صحة البيع وحكمت بإعادة المبلغ المدعى به وقدره ثلاثون ألف ريال الى المدعي وبعرض ذلك على المدعى عليه لم يقنع بالحكم وأفهمته بأن عليه مراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة من صك الحكم لتقديم اعتراضه عليها خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استلامه والا فإن حقه من الاستئناف يسقط . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/١٩هـ

وفي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/١٠/٢٧هـ عادت المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٤١٤١٢٧٩٠ وتاريخ ١٤٣٤/٠٩/٠٣هـ والمقيدة في المحكمة برقم ٣٤١٤١٢٧٩٠ في ١٤٣٤/٠٩/١٥هـ وقد صدر بشأنها القرار رقم ٣٤٣٠٧٠١٦ وتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٨هـ الصادر من دائرة حقوقية أولى بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة والمدون نصه على ظهر الصك بالموافقة على الحكم بالأكثرية . قاضي استئناف ختمه وتوقيعه ، قاضي استئناف (.....) ختمه وتوقيعه ، رئيس الدائرة له وجهة نظر (.....) ختمه وتوقيعه ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٠/٢٧هـ .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧٠٩٢٨ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/١٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٤٧١٥٨
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٢٤٦٣٣ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢٣هـ

المَوضوعات

بيع - عقار- شراء فله - طلب إعادة العقار وإفراغه باسم المدعى- دفع المدعى عليه بأن العقار ليس تحت يده - دعوى استرداد الحيازة في العقار تقام على من بيده العين - الحكم بصرف النظر عن الدعوى وأن الدعوى تتوجه على من بيده العقار .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

قاعدة: الدعوى تقام على من بيده العين .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي أنه اشترى عقاراً وقام بتحويل ثمنه لحساب أخيه المدعى عليه ، وأن أخاه المدعى عليه حرر شيكاً لبائع العقار وقام بإفراغ العقار باسمه ، طلب المدعي إلزام المدعى عليه بإعادة العقار له ، أقر المدعي عليه بشراء العقار موضع الدعوى وأنكر أن يكون المدعى هو الذي دفع ثمنه ، ذكر المدعى عليه بأنه قام ببيع العقار لشخص آخر ، حيث إن من المقرر أن دعوى طلب استرداد العقار تقام على من بيده العين لذا صدر الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي وجرى إفهامه بأن دعواه تقام على من بيده العين ، اعترض المدعي على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... الملازم القضائي لدى فضيلة الشيخ ...القاضي في المحكمة العامة بالرياض وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٤٧١٥٨ وتاريخ ١٤٣٠/١١/٠١هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٠١٤٨٠٧٤ وتاريخ ١٤٣٠/١٠/٢٩هـ ففي يوم الإثنين الموافق ١٤٣٤/٠٧/١٧هـ حضر ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...وادعى على الحاضر معه ...سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بصفته وكيلاً عن ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٤٧٣٩٨١٤ في ١٤٣٤/٦/١١هـ المخول له فيها بالمطالبة والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح والتنازل وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف والاستلام والتسليم والتوقيع قائلاً في دعواه لقد اشتريت من فلة بالرياض تقع في الروضة بحي القدس مبنية على القطعة رقم ٦٧ والواقعة في المخطط رقم ٢٦٨٥ بمساحة إجالية قدرها ألف وأربعمائة وأربعة عشر مترا مربعا والمملوكة بموجب الصك الشرعي الصادر من كتابة عدل الرياض رقم ٥٣٤٠ في ١٤٠٨/٥/١٧هـ وذلك بمبلغ وقدره مليونان وخمسمائة ألف ريال وقد دفعت أنا كامل المبلغ وذلك بتحويله إلى حساب أخي ...وبعدها قام ...بتحرير شيك للبائع وتم إفراغ الفلة باسم أخي ...وبعد فترة باع ... البيت لشخص لا أعرف اسمه اطلب إعادة بيتي لي هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله ما

ذكره المدعي في دعواه غير صحيح والصحيح أن موكلي اشترى البيت من ماله الخاص وكتب باسم موكلي وقد باعه موكلي قبل فترة وهو ليس بيده الآن اطلب رد دعواه هكذا أجاب فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة وبما أن الطرفين تصادقا على العقار ليس بيد المدعى عليه والدعوى تقام على من بيده العين فقد أفهمت المدعي بأن دعواه تقام على من بيده العين وصرفت النظر عن دعوى المدعي وبه حكمت وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم قناعته به وأفهمته بأن يتقدم بلائحته الاعتراضية عليه خلال ثلاثين يوماً فإن انتهت المدة ولم يتقدم خلالها بلائحته اكتسب الحكم القطعية وسقط حقه في الاستئناف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/١٧هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/١١/١٩هـ افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالرياض برقم ٣٤٥٥٧٠١٣ في ١٤٣٤/١٠/٨هـ وبرفقه قرار الدائرة الحقوقية الخامسة رقم ٣٤٣٢٤٦٣٣ في ١٤٣٤/٠٩/٢٣هـ المتضمن (وبالإطلاع على ما أجاب به فضيلة القاضي الخلف الشيخ/ ... وألحقه بذيل الصك وصورة ضبطه بناء على قرارنا رقم ٣٣٤٧٤١٣٥ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٠هـ لم يظهر ما يوجب الاعتراض على الحكم بعد الإجراء الأخير . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم) انتهى. وحتى لا يخفى جرى إثباته وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١١/١٨هـ .

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 برقم ٣٣٩٤٥٧٤٢ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢٢هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الملازم القضائي بالمحكمة الشيخ/...والمسجل برقم ٣٤٢٧٠٩٢٨ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٧هـ الخاص بدعوى/...ضد/...وكالة بشأن ملكية 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. والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٧٩٨٣٤ تاريخُه: ٢٥/ ٧/ ١٤٣٤هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٣٣٠٨١
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٣٤٦٨٨ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢٣هـ

المَوضُوعات

بيع - كفالة غرم وأداء - بيع سيارة على أقساط - سداد جزء من الثمن والعجز عن سداد الباقي - مطالبة الكفيل بتسليم باقي ثمن سيارة اشتراها مكفوله - مصادقة المدعى عليه على الدعوى - إلزام الكفيل بتسليم ما حل من الثمن وسداد المؤجل وقت حلوله - إفهام الكفيل بالرجوع على مكفوله بما يدفعه عنه إن رغب .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

المواد (٢/١٦٦) و(٣/١٤٧) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه باع على طرف ثالث (ذكر اسمه) سيارة بثمن مجزَّأ على أقساط شهرية فكفله المدعى عليه لديه كفالة غرم وأداء في ثمن تلك السيارة، وقد سدد له ذلك المشتري جزء من الثمن ثم انقطع عن السداد ، لذا فقد طلب إلزام المدعى عليه بسداد ما بذمة مكفوله من الحال والإلتزام بدفع الباقي في أوقات حلوله ، أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى ودفع بأنه سلم جزء من المبلغ الحال عن طريق حوالة مصرفية فصادق المدعي على ذلك وعدل عن طلبه بتسليم هذا القدر من المبلغ ، المدعى عليه أقر بما جاء في الدعوى

فللمدعي الحق في مطالبته بتسليم المبلغ الحال والالتزام بدفع المؤجل في حينه لثبوته في الذمة بالعقد ، قضت المحكمة بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعي المبلغ الحال من قيمة السيارة الموصوفة في الدعوى وألزمته بدفع الباقي أوقات حلوله وأفهمته بأن له الرجوع على مكفوله بما يدفعه عنه متى رغب ذلك، قنع المدعي بالحكم وعارض عليه المدعى عليه ، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) رئيس المحكمة العامة بمحافظة عيون الجواء المنتدب وبناء على المعاملة المقيدة لدينا برقم ٣٤٧٠٤٦٢١وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/٢١ هـ ففي يوم السبت الموافق١٤٣٤/٠٤/٠٦ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١١:٠٠ وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) أما المدعى عليه (....) فلم يحضر وقد انتهى وقت الجلسة وزيادة دون حضوره ولا من يمثله بوكالة شرعية ولم يقدم عذراً مقبولاً أو غير مقبول لذا فقد قررت رفع الجلسة لإحضاره مرةً أخرى وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠٥/٢٦ هـ افتتحت الجلسة الثانية الساعة التاسعة والنصف وفيها حضر (....) يحمل السجل المدني رقم (....) اما المدعى عليه (....) فلم يحضر وقد انتهى وقت الجلسة وزيادة دون حضوره ولا من يمثله بوكالة شرعية ولم يقدم عذراً مقبولاً أو غير مقبول لذا والحال ما ذكر فقد قررت رفع الجلسة ثم لدي أنا رئيس المحكمة العامة في عيون الجواء وبناء على قرار معالي وزير العدل رقم ١٠٦٤١

وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢١هـ المبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٩١ / ١ / ٣٤ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٧هـ المتضمن نقلي لقضاء المحكمة العامة في عيون الجواء وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٧/١٢هـ افتتحت الجلسة الثالثة الساعة التاسعة صباحاً وفيها حضر المدعي والمدعى عليه سعودي بالسجل المدني رقم ثم جرى تطبيق المادة ١٦٦ / ٢ من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية بتلاوة ما سبق ضبطه على المترافعين فلما سمعاه قررا بقولهما نصادق على ما ضبط في الجلسة السابقة ثم سألت المدعي عن دعواه فادعى قائلاً: إنه بتاريخ ١٤٣٢/١٢/٢٨هـ بعت على المشتري ..... سيارة داتسون نيسان غمارة صنع سنة ٢٠٠٧ م بمبلغ إجمالي قدره ستة وخمسون ألفاً وخمسمائة ريال تدفع على أقساط شهرية بواقع ألف وخمسمائة ريال وتبدأ هذه الأقساط بتاريخ ١٤٣٣/١/٢٥ه وقد سدد لي المشتري من هذا المبلغ تسعة عشر ألفاً وخمسمائة ريال ثم انقطع عن السداد وبقي بذمته من إجمالي المبلغ سبعة وثلاثون ألف ريال الحال منها حتى هذا التاريخ سبعة آلاف وخمسمائة ريال والباقي وقدره تسعة وعشرون ألفاً وخمسمائة ريال تحل في أوقاتها بواقع ألف وخمسمائة ريال في الخامس والعشرين من كل شهر تبدأ من ١٤٣٤/٧/٢٥هـ وقد كفله هذا المدعى عليه كفالة غرم وأداء وذلك بموجب ورقة الإقرار المؤرخة في ١٤٣٢/١٢/٢٨هـ أطلب إلزامه بسداد ما بذمة مكفوله من الحال وقدره سبعة آلاف وخمسمائة ريال والالتزام بدفع الباقي وقدره تسعة وعشرون ألفاً وخمسمائة ريال في أوقات حلولها بواقع ألف وخمسمائة ريال في تاريخ الخامس والعشرين من كل شهر هذه دعواي ، وبعرض الدعوى وما جاء

فيها على المدعى عليه أجاب بقوله ما ذكره المدعي في دعواه من البيع والثمن وصفة المبيع وكوني كفيلاً للمشتري على صفة ما جاء في الدعوى فكله صحيح جملةً وتفصيلا ولكن ما ذكره من أنه حل من أقساط السيارة المدعى بها مبلغ سبعة آلاف وخمسمائة ريال فغير صحيح بل الصحيح أن الحال منها الذي لم يتم سداده هو فقط ثلاثة آلاف ريال حيث أنني قمت قبل حوالي عشرون يوماً بالتحويل إلى حساب هذا المدعي من قيمة السيارة المدعى بها مبلغ أربعة آلاف وخمسمائة ريال هكذا أجاب وبعرض ما أجاب به على المدعي وسؤاله عنه أجاب بقوله ما ذكره هذا المدعى عليه من أنه قام بتحويل مبلغ أربعة آلاف وخمسمائة ريال لحسابي فغير صحيح وإذا كان لديه إثبات فأطلب إحضاره هكذا أجاب فسألت المدعى عليه هل لديه بينة على صحة ما ذكره من أنه قام بتحويل مبلغ أربعة آلاف وخمسمائة ريال لحساب المدعي فأجاب بقوله نعم لدي البينة على ذلك وأطلب إمهالي في إحضارها هكذا أجاب فبناءً عليه وللاطلاع على بينة المدعى عليه على سداد المبلغ الذي ذكره رفعت الجلسة وفي يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٧/٢٣هـ وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان المدعي والمدعى عليه ثم سألت المدعي عن رقم حسابه لدى مصرف الراجحي فأجاب قائلا الرقم هو٧/١٣٦٢ هكذا أجاب ثم سألت المدعى عليه عما وعد بإحضاره في الجلسة الماضية فأبرز كشفا لحسابه لدى مصرف الراجحي موضحا فيه أنه تم بتاريخ١٤٣٤/٦/٢١هـ تحويل مبلغ ثلاثة آلاف ريال من حساب المدعى عليه ذي الرقم ..... إلى الحساب رقم ٣٨٤٠٠١٣٦٢ وتحويل ألف وخمسمائة ريال بتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٥هـ

هـذا مـا أبـرزه المدعـى عليـه وبعرضـه علـى المدعـي صـادق عليـه ثـم قـرر قائـلا إننـي اطلـب الحكـم بإلـزام المدعـى عليـه بسـداد الحال ممـا بذمـة مكفولـه وقـدره ثلاثـة آلـف ريـال والالتـزام بدفـع الباقـي وقـدره تسـعة وعشـرون ألفـا وخمسـمائة ريـال مقسـطا حسـب مـا ذكرتـه في دعواي سـابقا هكـذا قـرر، فبنـاء علـى مـا تقـدم مـن الدعـوى والاجابـة المتضمنـة مصادقـة المدعـى عليـه علـى مـا جـاء في دعـوى المدعـي مـن البيـع والثمـن ومقـدار الاقسـاط والكفالـة وحيـث دفـع بانـه قـد سـدد للمدعـي مـن المبلـغ الحال المدعـى بـه أربعـة آلاف وخمسـمائة ريـال وأبـرز بينـة علـى ذلـك ولكونـه يحـق للمدعـي المطالبـة بتسـليم المبلـغ الحـال والالتـزام بدفـع المؤجـل في حينـه لثبوتـه في الذمـة بالعقـد اسـتنادا لمـا نصـت عليـه المـادة ٣/١٤٧ مـن نظـام المرافعـات الشـرعية ولوائحـه التنفيذيـة فقـد حكمـت علـى المدعـى عليـه بـأن يدفـع للمدعـي المبلـغ الحال مـن قيمـة السـيارة الموصوفـة في الدعـوى وقـدره ثلاثـة آلاف ريـال حـالا والزمتـه بدفـع الباقـي وقـدره تسـعة وعشـرون ألفـا وخمسـمائة ريـال في أوقـات حلولهـا بواقـع ألـف وخمسـمائة ريـال شـهريا تحـل في اليـوم الخامـس والعشـرين مـن كل شـهر وتبـدأ مـن ١٤٣٤/٧/٢٥هـ وأفهمتـه بـأن لـه الرجـوع علـى مكفولـه بمـا يدفعـه عنـه متـى رغـب ذلـك هـذا مـا ظهـر لـي وبـه حكمـت وبإعـلان الحكـم علـى الطرفـين قنـع بـه المدعـي أمـا المدعـى عليـه فقـد قـرر عـدم القناعـة وقـرر قائـلا إننـي لا أسـتطيع دفـع المبلـغ المحكـوم بـه لوجـود عـدة التزامـات علـي هكـذا قـرر وطلـب الاسـتئناف بلائحـة اعتراضيـة فأفهمتـه بمراجعـة المحكمـة يـوم غـد بإذن اللّٰه السـاعة الواحـدة والنصـف ظهـرا لاسـتلام نسـخة الحكـم وتقديم اعتراضـه عليـه خـلال المـدة المقـررة للاعتـراض

وهي ثلاثون يوما من تاريخ الاستلام المحدد فإن لم يقدم اعتراضه خلالها سقط حقه في التمييز واكتسب الحكم الصفة القطعية ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه حرر في ١٤٣٤/٧/٢٣هـ .

- صدق الحكم من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٢٣٤٦٨٨ وتاريخ ١٤٣٤/٩/٢٣هـ.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٣٠٧٤٣ تاريخُه: ١٤٣٤/١٠/١٤هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٢٩١٢١٩
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف: ٣٤٣٦١٤٦١ تاريخه: ١٤٣٤/١١/١٨هـ

المَوضُوعات

بيع أرض زراعية - مطالبة بإثبات البيع والإفراغ - صكوك ملكية العقار يستفسر عن سريان مفعولها من مصدرها - شهادة الشهود المعدلين - الحكم بثبوت بيع مورث المدعى عليهم للمدعي - التهميش على الصك بذلك بعد اكتساب الحكم للقطعية - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لوجود قاصر .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. المادة ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية .

٢. تعميم وزير العدل رقم ٨/١٣٤/ت وتاريخ ١٤٢٠/٨/٢١هـ .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه وكالة بأنه اشترى موكله من مورث المدعى عليهم الأرض الزراعية الواقعة في حي ... بمحافظة الخرج ومجموع مساحتها الإجمالية قدرها خمسون ألفا وأربعمائة دونم والمملوكة لمورثهم بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الخرج بقيمة قدرها مائة وخمسة وأربعون ألف ريال ١٤٥٠٠٠ والممنوحة لمورثهم من قبل الدولة ، وكان قد استلم من موكل المدعي كامل القيمة واستلم موكله الأرض محل الدعوى ، وقد توفي مورثهم قبل إفراغ الأرض لموكله ويطلب إثبات هذا البيع وإلزام المدعى عليهم

أصالة ووكالة وولاية بإفراغ الصك لموكله هكذا ادعى ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى واستعداد موكليه بإثبات هذا البيع وإفراغ الأرض لموكل المدعي هكذا أجاب ، ونظرا لكون الأرض زراعية جرى الكتابة للبنك الزراعي من أجل الاستفسار عن مدى وجود إلتزامات مالية من عدمها على الصك المذكور فورد الجواب بعدم وجود قروض عليه ، كما جرى الاستفسار عن سريان مفعول الصك من مصدره كتابة العدل فورد الجواب بسريان مفعوله ، أبرز المدعي وكالة عقد البيع الذي بين موكله وبين مورث المدعى عليهم ، ونظراً لمصادقة المدعى عليه على ما ورد في دعوى المدعي وكالة من بيع مورثهم الأرض المذكورة في الدعوى على المدعي أصالة بالقيمة المذكورة ، وبناء على العقد المبرم بين الطرفين والمشار إليه سابقاً ، وبناءً على إفادة البنك الزراعي بعدم وجود إلتزامات مالية على مورث المدعى عليهم ، ونظرا لكون الصك ساري المفعول وصالح للإعتماد عليه عند الإفراغ ، وبناءً على المادة ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية ، وبعد الاطلاع على تعميم وزير العدل رقم ١٣٤/٨/ت وتاريخ ١٤٢٠/٨/٢١هـ ، لما تقدم الحكم بثبوت بيع مورث المدعى عليهم للأرض المملوكة بالصك الصادر من كتابة عدل الخرج على المدعي أصالة بقيمة استلمها مورث المدعى عليهم ، والتهميش على الصك بذلك بعد اكتساب الحكم للقطعية ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بالرياض .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة الخرج وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخرج ..... المكلف برقم ٣٤٢٩١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٥ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٣١٠٤٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٥ هـ ففي يوم الأحد الموافق١٤٣٤/٠٦/٢٥ هـ فتحت الجلسة الساعة ١٥ : ١٠ وفيها وفيها حضر .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....الوكيل عن .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٣٤٢٦٤٥١٣ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٣هـ والمجعول فيها للوكيل حق شراء الأرض الصادرة من كتابة عدل الخرج بحي الشديدة من البائع .....وقبول الافراغ ودفع الثمن والاستلام والتسليم ومراجعة جميع الجهات الحكومية ذات العلاقة وإنهاء جميع الاجراءات اللازمة لذلك وادعى على الحاضر معه في المجلس الشرعي .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....بالأصالة عن نفسه وبالولاية على أخيه .....وذلك بموجب صك الولاية الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ١٧٤٥١٤٨٦١١٧٧٣١ وتاريخ ١٤٣١/١٢/١٨هـ وبالوكالة عن كل من .....سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٣٣٦٩٩٧٢ وتاريخ ١٤٣٣/٥/١١هـ والمجعول فيها للوكيل حق المرافعة والمدافعة والاقرار والصلح والابراء والبيع والافراغ

وبالوكالة عن .....سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٢٢٨٥٧٥ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٢٥هـ والمجعول فيها للوكيل حق سماع الدعاوى والرد عليها والبيع والافراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم المثمن وعن كل من .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .... سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و..... سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و..... سعودية الجنسية بموجب السجل المدني .....وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بشرق الرياض برقم ٢٢٦٦١٩ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٢١هـ والمجعول فيها للوكيل حق المداعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها والبيع والشراء والافراغ وقبوله واستلام الثمن وتسليم المثمن قائلا في تحرير دعواه عليه لقد اشترى موكلي من مورث المدعى عليهم .....الأرض الزراعية الواقعة في حي .....بمحافظة الخرج ١٥كم شمال شرق الخرج من تقاطع ... وحدودها وأطوالها كالتالي من الشمال حرم أبراج الكهرباء بعرض ١٠٠م وبطول ١٨٢م ومن الجنوب شارع بعرض ٥٠م وبطول ١٨٢م ومن الشرق القطعة رقم ٤٥ بطول ٢٧٧م ومن الغرب القطعة رقم ٧ بطول ٢٧٧م ومجموع مساحتها الاجمالية قدرها خمسون ألفا وأربعمائة دونم والمملوكة لمورثهم بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ بقيمة قدرها مائة وخمسة وأربعون ألف ريال١٤٥٠٠٠ وكان ذلك بتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٥هـ والممنوحة لمورثهم من قبل الدولة ،وكان قد استلم من موكلي كامل القيمة واستلم موكلي

الأرض محل الدعوى ، وقد توفي مورثهم رحمه الله قبل إفراغ الأرض لموكلي لذا أطلب إثبات هذا البيع وإلزام المدعى عليهم أصالة ووكالة وولاية بإفراغ الصك لموكلي هذه دعواي وأسأل المدعى عليه أصالة وولاية ووكالة الجواب وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي وكالة أجاب قائلا إن ماذكره المدعي وكالة في دعواه كله صحيح جملة وتفصيلا فقد اشترى المدعي أصالة من مورثنا والدنا رحمه الله الأرض المذكورة في الدعوى بالقيمة المذكورة وقد استلم والدي رحمه الله القيمة كاملة وأنا وموكلي مستعدون بإثبات هذا البيع وإفراغ الأرض لموكله هذا مالدي ونظرا لكون الأرض زراعية فقد قررت الكتابة للبنك الزراعي من أجل الاستفسار عن مدى وجود التزامات مالية من عدمها على الصك المذكور ، كما قررت الاستفسار عن سجله وسريان مفعوله من كتابة العدل ، ثم قال المدعي وكالة لقد أحضرت معي البينة التي تشهد بالبيع الذي تم بين موكلي وبين مورث المدعى عليهم أطلب سماع مالديهم من شهادة لكونه يصعب علي إحضارهم مرة أخرى لأنهم من مناطق بعيدة فأجبته لطلبه فأحضر كلا من ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و.....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....ولدى سؤالهما عما لديهما من شهادة شهد كل واحد منهما بمفرده قائلا أشهد لله تعالى أن المدعي أصالة .....قد اشترى من مورث المدعى عليهم .....بتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٥هـ الأرض الزراعية الواقعة بحي ... بمحافظة الخرج والمملوكة لمورث المدعى عليهم بموجب الصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ وحدودها

وأطوالها كالتالي من الشمال حرم أبراج الكهرباء بعرض ١٠٠م وبطول ١٨٢م ومن الجنوب شارع بعرض ٥٠م وبطول ١٨٢م ومن الشرق القطعة رقم ٤٥ بطول ٢٧٧م ومن الغرب القطعة رقم ٧ بطول ٢٧٧م ومجموع مساحتها الاجمالية قدرها خمسون ألفا وأربعمائة دونم بقيمة قدرها مائة وخمسة أربعون ألف ريال١٤٥٠٠٠ وقد أقر أمامنا البائع رحمه الله باستلامه لكامل القيمة وقد سلم الأرض للمدعي أصالة هذا مالدي من شهادة وعليه أوقع ، وبعرض الشاهدين وشهادتهما على المدعي عليه أصالة ووكالة وولاية قال لا أقول في الشاهدين إلا خيرا وشهادتهما صحيحة هذا مالدي ثم جرى تعديل الشهود من قبل كلا من .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....كما أبرز المدعي وكالة العقد الصادر مكتب ... العقاري برقم ٢٦٦ وتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٥هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن بيع مورث المدعى عليهم .....للمدعي أصالة .....الأرض الزراعية المذكورة في دعوى المدعي وكالة على المدعي أصالة بقيمة قدرها مائة وخمسة وأربعون ألف ريال١٤٥٠٠٠ ويوجد توقيع منسوب لمورث المدعى عليهم وشهد على العقد كلا من ..... و.....وبعرضه على المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية صادق عليه وقال التوقيع المنسوب لوالدي رحمه الله صحيح ، كما صادق الشاهدان على العقد ، ثم جرى رفع الجلسة من أجل الكتابة لكتابة العدل والبنك الزراعي ومن أجل إحضار المدعى عليه لصك حصر ورثة والده وذلك إلى يوم الأحد وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٦هـ الساعة ١٥ : ١٠ صباحاً وفي جلسة أخرى حضر الطرفان ثم أبرز المدعي وكالة الوكالة

الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية برقم ٣٤٨٢٢٧٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢٦هـ وبالاطلاع عليها وجد أنها تتضمن توكيل ..... للمدعي وكالة وقد جعل فيها للوكيل حق المرافعة والمدافعة والإقرار والإنكار والاستلام والتسليم ، كما جرى الاطلاع على صك حصر الورثة الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ٤/٨ وتاريخ ١٤٣١/١٢/١٨هـ فوجد يتضمن ثبوت وفاة .....بتاريخ ١٤٣١/١١/٢٩هـ وانحصار إرثه في كل من زوجته ....وفي أولاده البالغين وهم كلا من .... والقاصرين ..... المولودة ١٤١٨/١/٢٣هـ .....المولود في ١٤٢٠/٦/٨هـ أولاد .....، كما جرى الاطلاع على صك الولاية الصادر من المحكمة العامة بالرياض برقم ١٧٤٥١٤٨٦١١٧٧٣١٠٤٧٦ وتاريخ ١٤٣١/١٢/١٨هـ فوجد يتضمن أن الحاكم الشرعي قد أقام .....وليا على كل من ..... المولودة في ١٤١٨/١/٢٣هـ ... المولود في ١٤٢٠/٦/٨هـ أولاد ..... وقد همش عليه ببلوغ .....، وكان قد جرى منا الاطلاع على الصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ فوجد يتضمن ملكية .....للأرض الواقعة على بعد ١٥كم شمال شرق الخرج من تقاطع ... برقم ... من المخطط ٢٠١ في ١٤١٧/٤/٢١هـ وحدودها وأطوالها من الشمال حرم أبراج الكهرباء بعرض ١٠٠م وبطول ١٨٢م ومن الجنوب شارع بعرض ٥٠م وبطول ١٨٢م ومن الشرق القطعة رقم ٤٥ بطول ٢٧٧م ومن الغرب القطعة رقم ٤٧ بطول ٢٧٧م ومجموع مساحتها الاجمالية خمسين ألفا وأربعمائة متر مربع (دونم) ٥٠٤٠٠م٢ فجرى الاستفسار عن سجله وسريان مفعوله وذلك بموجب خطابنا رقم ٣٤/١١٤١٩٧٦ وتاريخ

١٤٣٤/٥/٨هـ الموجه لرئيس كتابة عدل الخرج فوردنا شرحه رقم ٣٤٢٠٢٦٣٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٨/٢٢هـ المتضمن أن الصك ساري المفعول ومطابق لسجله حتى تاريخ الافادة ، كما جرت الكتابة لمدير فرع صندوق التنمية الزراعية بمحافظة الخرج بالنيابة بموجب خطابنا رقم ٣٤/٢٢٩٨٠٧٥ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٢هـ من أجل الافادة عن الصك رقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ وهل توجد عليه أي التزمات مالية أم لا فوردنا خطابه رقم ٥/٢٩٥٠/أ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٣هـ المتضمن أن الأرض الزراعية المشار إليها لاتوجد عليها قروض أو التزامات أخرى مستحقة على البائع تجاه الصندوق حتى تاريخه ، ثم جرى سؤال الطرفين هل لديهما مايضيفانه فقالا ليس لدينا مانضيفه ، فبناء على ماتقدم من الدعوى والإجابة ونظرا لمصادقة المدعى عليه أصالة ووكالة وولاية على ماورد في دعوى المدعي وكالة من بيع مورثهم الأرض المذكورة في الدعوى على المدعي أصالة بالقيمة المذكورة ، وبناء على البينة المعدلة شرعا التي أحضرها المدعي وكالة ، وبناء على العقد المبرم بين الطرفين والمشار إليه سابقا ، وبناء على إفادة البنك الزراعي بعدم وجود التزامات مالية على مورث المدعى عليهم ، ونظرا لكون الصك رقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ سار المفعول وصالح للاعتماد عليه عند الافراغ ، وبناء على المادة ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية ، وبعد الاطلاع على تعميم وزير العدل رقم ١٣٤/٨/ت وتاريخ ١٤٢٠/٨/٢١هـ لكل ماتقدم فقد ثبت لدي بيع مورث المدعى عليهم للأرض المملوكة بالصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ بتاريخ ١٤٢٨/١١/٢٥هـ على

المدعي أصالة .....بقيمة قدرها مائة وخمسة وأربعون ألف ريال-١٤٥٠٠٠ استلمها مورث المدعى عليهم ، وبماتقدم حكمت ، وقررت التهميش على الصك الصادر من كتابة عدل الخرج برقم ٥/٦٨/٥٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٠هـ بذلك بعد اكتساب الحكم للقطعية ، وبعرضه على الطرفين قررا القناعة به وقررت رفع الحكم لمحكمة الاستئناف حسب المتبع وكان ختام الجلسة في الساعة ٣٠ : ١٠ صباحاً . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٠/١٤ 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 بمحافظة الخرج برقم ٣٤١٥٣١٠٤٥ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/٢٦هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي الشيخ ..... المسجل برقم ٣٤٣٣٠٧٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/١٠/١٤هـ الخاص بدعوى ..... ضد ..... وبدارسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة أنه لم يظهر ما يوجب الملاحظة . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٨٤٠٢٩ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/٣٠هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٢٩٧٩٢٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٤٩١٠٢ تاريخه: ١٤٣٤/١١/٤هـ

المَوضُوعات

بيع - طلب إبطال عقد بيع - حقيقة المنازعة تعرض في حيازة - المدعى عليه ليس ذو صفة في الدعوى - سلطة القاضي في تكييف الدعوى - طلب وقف دعوى عن ذات الموضوع منظورة في محكمة أخرى - الحكم بصرف النظر وإفهام المدعي بإقامة الدعوى على من تعرض له بالحيازة .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

الفقرة الثانية من المادة الرابعة من نظام المرافعات الشرعية ونصها (يستظهر القاضي الطلب إن لم يحرره طالبه ويرد ما لا مصلحة فيه سواء أكان الطلب أصلياً أو عارضاً) .

مُلخّصُ القضيّة

أقام المدعي دعواه ضد المدعى عليه مطالباً الحكم بإبطال عقد بيع مزعوم وجوده بين المدعى عليه وشخص ثالث غير ممثل في الدعوى ، بموجبة باع المدعى عليه للشخص الثالث أرضاً هي ملك للمدعي ، وبمواجهة المدعى عليه وكالة بذلك طلب التأجيل للرد وتخلف عن ذلك ، وبسؤال المدعى هل تعرض لك المدعى عليه في حيازتك أجاب بـ (لا) ولكنه باعها وهو غير مالك إلى شخص ثالث ينازعني في حيازتي و أقام دعوى ضدي طلبت إيقافها لكوني أقمت الدعوى

الماثلة ، ونظراً لأن المدعى عليه لم يتعرض للمدعي في حيازته ولا وضع يده وأن التعرض من شخص ثالث هو من تكون مصلحة المدعي في اختصامه بحسبان أنه المتعرض له في حيازته ، لذلك قررت المحكمة صرف النظر عن الدعوى ، وقد اعترض المدعي على الحكم وجرى التصديق من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، أما بعد فلدي أنا ..... القاضي بالمحكمة العامة بجازان وبناءً على المعاملة المحالة لنا من فضيلة القائم بعمل رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٤٢٩٧٩٢٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٧ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٥٦٣٧٠٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٧ هـ ففي يوم السبت ١٤٣٤/٠٧/٢٢ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر .....سعودي الجنسية يحمل السجل المدني رقم .....بصفته وكيلاً عن .....سعودي الجنسية يحمل السجل المدني رقم .....بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة خميس مشيط برقم ٣٤٨٢٤٦٢٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٧هـ المخول له فيها حق المطالبة وإقامة الدعاوى والمرافعة والمدافعة وسماع الدعاوى والرد عليها والإقرار والإنكار والصلح وطلب اليمين ورده والامتناع عنه وإحضار الشهود والبينات والطعن فيها وطلب التحكيم والمطالبة بتنفيذ الأحكام وقبول الأحكام ونفيها والاعتراض على الأحكام وطلب الاستئناف وإنها ء ما يلزم حضور الجلسات في جميع الدعاوى لدى جميع المحاكم الإدارية (ديوان المظالم) ولدى هيئة التحقيق والادعاء العام واستخراج

حجة استحكام على الملك الواقع في .....بخميس مشيط واستلام الصك والاستلام والتسليم ومراجعة الجهات ذات العلاقة وإنهاء جميع الإجراءات اللازمة والتوقيع فيما يتطلب ذلك، وحضر لحضوره.....سعودي الجنسية يحمل السجل المدني رقم .....بصفته وكيلا عن المدعى عليه .....سعودي الجنسية يحمل السجل المدني رقم.....بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجازان برقم .....وتاريخ ١٤٢٩/١١/١٢هـ المخول له فيها حق المطالبة والمرافعة والمدافعة والمخاصمة وإقامة الدعاوى ضد الغير وإنهاء ما يلزم الحضور في كل دعوى تقام منه أو ضده أمام أي محكمة وفي أي جهة وإنهاء كافة الإجراءات المتعلقة بذلك وله الحق في سماع الدعوى والرد عليها ومنع التعدي والإقرار والإنكار وطلب وقبول الحكم ونفيه والاعتراض عليه وطلب تمييزه والإحداث على جميع عقاراته بمنطقة جازان وعسير ومراجعة الجهات الحكومية ذات العلاقة بكل ما يلزم والتوقيع عنه وكالة خاصة فيما ذكر، وادعى الأول قائلا في دعواه: إنه من الجاري في ملك موكلي وتحت تصرفه كامل الأرض الواقعة في حي ..... بمحافظة خميس مشيط والتي حدودها وأطوالها كالتالي: يحدها شمالاً مسيل .....وطول الضلع مائة واثنان وعشرون متراً وسبعة وخمسون سنتيمتراً وجنوباً شارع عرضه عشرون متراً يليه مخطط .....وطول الضلع مائة وستة وعشرون متراً وثمانية وأربعون سنتيمتراً وشرقاً ملك ..... وشركاه وطول الضلع أربعة وثمانون متراً وتسعة وتسعون سنتيمتراً وغرباً مسيلة وادي ويليها مزرعة .....وطول الضلع ثلاثة وثمانون متراً وثلاثة وتسعون سنتيمتراً ومساحتها الإجمالية ثمانية آلاف

وأربعمائة وواحد وثلاثون متراً مربعاً وقد آلت الأرض الموصوفة بعاليه إلى ملك موكلي بالشراء من ..... حامل الحفيظة رقم ..... سجل خميس مشيط بموجب عقد مبايعة تم في ١٤٢١/٩/١٥هـ كما آلت إلى البائع .....بالإرث من والده الذي أحياها قبل عام ١٣٨٧هـ والأرض محل الدعوى هي ملك موكلي وبيده إلا أن المدعى عليه قد قام ببيع الأرض ل.....قبل أربع سنوات دون إذن موكلي بموجب عقد مبايعة تم بينهما وبين الفينة والأخرى يأتي .....لموكلي ويدعي بأن الأرض الموصوفة أعلاه أرضه قد اشتراها من المدعى عليه .....فقام موكلي بالاتصال بالمدعى عليه فذكر لموكلي أنه قد باع الأرض الموصوفة بعاليه من ..... بمبلغ وقدره أربعون ألف ريال وأنه قد تم عقد المبايعة في جازان بدون الوقوف على الأرض ولا رؤيتها وقال لموكلي: إذا كانت هناك مشاكل على الأرض فأبلغ .....بأن يرجع إليَّ لأعطيه المال الذي دفعه وهو أربعون ألف ريال هكذا ذكر لموكلي ولأن المدعى عليه قد قام ببيع الأرض الموصوفة بعاليه دون أن يكون مالكا لها ولم يأذن له موكلي بذلك ولكون موكلي قد تضرر من تعرض .....للأرض فإنه يطلب الحكم بإبطال عقد بيع الأرض الموصوفة أعلاه الذي تم بين المدعى عليه أصالة و.....هذه دعواي وبعرض ما جاء في دعوى المدعي وكالة على المدعى عليه وكالة أجاب المدعى عليه وكالة قائلا: أطلب إمهالي للرجوع إلى موكلي وأتعهد بإحضار الجواب محرراً في الجلسة القادمة هكذا أجاب ولسماع إجابة المدعى عليه على دعوى المدعي جرى رفع الجلسة وتأجيلها إلى يوم السبت ١٤٣٤/٧/٢٩هـ الساعة ١٠٫٠٠ واختتمت الجلسة الساعة ١٠٫٠٠

وباللّٰه التوفيق ، وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/٢٢هـ

وفي يوم السبت ١٤٣٤/٠٧/٢٩ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة المدونة هويته ووكالته سابقا وقد انتهى الوقت المحدد للجلسة ولم يحضر المدعي عليه ولا من ينوب عنه بوكالة شرعية رغم تبلغه بموعد هذه الجلسة وبسؤال المدعي وكالة هل نازع المدعى عليه موكلك في الأرض محل الدعوى أو تعرض لحيازتها فأجاب قائلاً: لا لم ينازع المدعى عليه موكلي في الأرض محل الدعوى ولم يتعرض لحيازتها وإنما باعها للمدعو .....بدون إذن من موكلي هكذا أجاب وبسؤال المدعي وكالة عن مقر إقامة .....الذي يدعي عليه أنه يتعرض لأرض موكله الموصوفة بعاليه وأنه قد اشتراها من المدعى عليه في هذه الدعوى فأجاب قائلاً: إن المدعو .....يقيم في خميس مشيط وسبق أن تقدم بنفس موضوع الدعوى ضد موكلي في المحكمة العامة بخميس مشيط وطلب موكلي إيقافها لكونه قد تقدم بالدعوى أمامكم هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى ونظراً إلى أن المدعي لم يقم دعواه ضد المدعى عليه بمنازعته في الأرض محل الدعوى ولا بوضع يده عليها ولا بالتعرض لحيازتها ولما قرره المدعي وكالة من أن المدعى عليه لم ينازع المدعي في الأرض محل الدعوى ولم يتعرض لحيازتها ولكون وكالته تخوله حق الإقرار وبما أن المدعي أصالة واضع يده على الأرض قادر على التصرف فيها فكان حائزاً لها ، كما قرره أهل العلم (ينظر: الطرق الحكمية لابن القيم ص ١٤٩)، ولما قرره المدعي وكالة من أن الضرر بالتعرض للأرض محل الدعوى

إنما حصل من المدعو .....، وأنه يقيم في محافظة خميس مشيط، ولكون مصلحة المدعي إنما تتحقق في إقامة دعواه ضد من تعرَّض لحيازة الأرض محل الدعوى، ولما نصت عليه المادة (٢/٤) من نظام المرافعات الشرعية من أنه: (يستظهر القاضي الطلب إن لم يحرره طالبه، ويرد ما لا مصلحة فيه، سواء أكان الطلب أصليّاً أم عارضاً)، ولكون الدعوى إنما تتوجّه ضد المنازع في الأرض مدعي الشراء، ولما قرره المدعي وكالة من أن المدعو .....قد تقدم بنفس موضوع الدعوى ضد موكله في المحكمة العامة بخميس مشيط ، فبناءً على ذلك كله فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي ..... ضد المدعى عليه .....وبذلك حكمت وأفهمت المدعي وكالة بأن لموكله حق إقامة دعواه ضد من تعرض للأرض محل الدعوى أو نازعه في حيازتها ، وبعرض الحكم على المدعي وكالة قرر عدم القناعة واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فأفهمته أن عليه مراجعة المحكمة يوم الثلاثاء ١٤٣٤/٨/٢هـ لاستلام نسخة الحكم وأن له حق الاعتراض عليه خلال ثلاثين يوماً من التاريخ المذكور يسقط بعدها حق موكله في الاعتراض وطلب التمييز ويكتسب الحكم القطعية واختتمت الجلسة وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/٢٩هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده .. أما بعد ، فلدينا نحن .....القاضي بالمحكمة العامة بجازان ففي يوم الاثنين ١٤٣٥/١/١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٢:٠٠وكانت قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمنطقة عسير بخطاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة عسير ذي الرقم ٣٤٢٣٣٠٤٩٥

والتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٥هـ المقيد بالمحكمة برقم ٣٤٢٣٣٠٤٩٥ ١٤٣٤/١٢/٣هـ مرفقاً بها الصك الصادر منا برقم ٣٤٢٨٤٠٢٩ في ١٤٣٤/٧/٣٠هـ مظهراً بالقرار الصادر من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير برقم ٣٤٣٤٩١٠٢ في ١٤٣٤/١١/٤هـ المتضمن ما نصه : (الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم ٣٤١٥٦٣٧٠ وتاريخ ١٤٣٤/٩/١٦هـ ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... برقم ٣٤٢٨٤٠٢٩ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣٠هـ الخاص بدعوى ..... ضد .....في أرض المتضمن الحكم بما هو مدون بالصك ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم . والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد و آله وصحبه وسلم. قاضي استئناف .....ختمه وتوقيعه قاضي استئناف .....ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة .....ختمه وتوقيعه) اهـ. لذا فقد أمرت بإلحاقه بسجله كالمتبع ،وللبيان جرى تحريره، واختتمت الجلسة الساعة ٠٢:٣٠ وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١٢/٢٦هـ

الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بجازان برقم٣٤١٥٦٣٧٠٤وتاريخ ١٤٣٤/٩/١٦هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... برقم ٣٤٢٨٤٠٢٩ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣٠هـ الخاص بدعوى .....

ضد ..... في أرض المتضمن الحكم بما هو مدون بالصك ومفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر الدائرة الموافقة على الحكم . والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم .

رقم الصك:٣٤٣٠٩٣٦١ تاريخه : ١٤٣٤/٢٩٨هـ
رقم الدعوى :٣٢٥٣٥٦٥٨
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٣٥٦٤٧٦ تاريخه :١٤٣٤/١١/١٠هـ

المَوضُوعَات

بيع - عقار- شراء قطعة أرض بالآجل- قيام البائع ببيع العقار مرة ثانية لشخص آخر- طلب المشتري الأول إبطال البيع الثاني وإدخال من انتقلت الأرض إليه طرفاً في الدعوى وإفراغ الأرض له- الدفع بعدم الصفة- صرف النظر عن دعوى المدعي لأن دعوى استرداد الحيازة في العقار تقام على من بيده العين .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

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

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة بأن موكله اشتري قطعة أرض (ذكر وصفها) من بائعها (ذكر قيمتها) تسدد خلال ثلاثة أشهر، سدد موكله قرابة نصف القيمة، قام البائع ببيع الأرض للمدعى عليه، بعد رفع الدعوى على المدعى عليه ظهر أن ملكيتها انتقلت الى امرأة (ذكراسمها) ، لكون المدعى عليه اشترى مالا يملكه البائع الأول فقد طلب المدعي وكالة إبطال هذا البيع وإدخال المرأة طرفاً في الدعوى والحكم لموكله بإفراغ العقار له وموكله على استعداد بإكمال المتبقي من المبلغ، دفع المدعى عليه بأن موكله ليس له

صفه في الدعوى ولم يقم بإفراغ العقار باسمه مطلقاً، جرى الاطلاع على صك الأرض وذكر وصفها، حيث إن المتقرر أن الدعوى في العقار ترفع على من بيده العين فقد صدر الحكم بصرف النظر عن دعوى المدعي ضد المدعى عليه وإفهام المدعي وكالة بأن لموكله إقامة الدعوى على من بيده العين، اعترض المدعي وكالة على الحكم، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الحُكم، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة بناء على الاستدعاء المحال لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٢٥٣٥٦٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/١١/١٨هـ المقيد بالمحكمة برقم ٣٢١٤٦٥٧٩٢ وتاريخ ١٤٣٢/١١/١٨هـ ففي يوم الاثنين الموافق١٤٣٣/٠٢/٠١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعي وكالة ...، سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...الوكيل الشرعي عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية شمال محافظة جدة برقم ٩٤٦٢٤ وتاريخ ١٤٣٢/١١/٠٥هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها ولم يحضر المدعى عليه ...ولا من يمثله بوكالة شرعية ولم يردنا ما يفيد تبلغه ، لذا تقرر رفع الجلسة وتأجيلها إلى يوم السبت الأحد الموافق ١٤٣٣/٠٥/٠٩هـ الساعة التاسعة وبالله التوفيق ثم بتاريخ ١٤٣٣/٠٥/٠٩هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكالة ...ولم يحضر المدعى عليه ...ولا من يمثله بوكالة شرعية وقد قرر المدعي وكالة قائلا بأننا لم

نتمكن من إبلاغ المدعى عليه ونطلب الإمهال لتبليغ المدعى عليه فأجيب لطلبه وتقرر رفع الجلسة لذلك ثم بتاريخ ١٤٣٤/٠٨/٢٥هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي وكاله ... وحضر لحضوره المدعى عليه وكاله ...سعودي الجنسية سجله المدني رقم ...بصفته وكيلا شرعيا عن ... بالوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب جدة برقم ٣٧٧٢٤ وتاريخ ١٤٣١/١١/٢٦هـ والتي تخول له السير في القضية وبسؤال المدعي وكاله عن دعواه اجاب قائلا ان موكلي قد اشترى القطعة رقم ... الواقعة في مخطط ... الواقع جنوب مشروع الامير فواز في جدة من ...بقيمة اجماليه قدرها ثلاثمائة وخمسة عشر الف ريال وقد كان الاتفاق على ان يقوم موكلي بسداد المبلغ للبائع ...خلال ثلاثة اشهر وقد قام موكلي بتسليم ...مبلغا قدره مائة وخمسة وستون الف ريال وقد علم موكلي ان البائع ...قد قام ببيع الارض لصالح المدعى عليه ...وبعد ان قام موكلي برفع الدعوى ضد المدعى عليه ظهر ان ملكيتها انتقلت الى ...ولكون المدعى عليه قد اشترى مالا يملكه البائع ...فاني اطلب ابطال بيع .....لقطعة العقار وادخال ...طرفا في الدعوى والحكم لموكلي بإفراغ العقار وموكلي على استعداد بان يكمل المتبقي من المبلغ هذه دعواي وبعد الاطلاع على اوراق المعاملة ظهر صورة الصك الصادر من كتابة عدل جدة برقم ٤٢٠٢١٥٠١٠٠٣١ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/١١هـ والمتعلقة بالقطعة رقم ٣٥٩ وقد ظهر ان حدودها واطوالها كما يلي (شمالا قطعة رقم ٣٥٧ بطول ٣٦ ستة وثلاثون متر وجنوبا قطعة رقم ٣٦١ بطول ٣٦ ستة وثلاثون مترا وشرقا شارع عرض ١٥ م بطول ٢٥ خمسة وعشرون مترا وغربا قطعة رقم ٣٥٨

بطول خمسة وعشرون مترا) وبسؤال المدعى عليه وكاله عما جاء في دعوى المدعي وكاله فاجاب قائلا ان موكلي ليس له صفة في هذه الدعوى ولم يقم بإفراغ العقار باسمه مطلقا ولا علاقة لموكلي بهذا العقار مطلقا هكذا اجاب وبعرض ذلك على المدعي وكاله قال ان موكلي مصر على ان المدعى عليه قد اشترى هذا العقار وافرغ باسمه عليه وبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة وحيث ان المدعي قد قرر في دعواه على ان العقار بيد غير يد المدعى عليه وحيث إنه ظهر من صورة الصك المرفق ان العقار بيد ...وحيث إنه من المتقرر ان الدعوى في عقار ترفع على من بيده العين لجميع ما تقدم فقد حكمت بصرف النظر عن دعوى المدعي ...ضد المدعى عليه ...وافهمت المدعي وكاله بان لموكله اقامة الدعوى على من بيده العين ان اراد ذلك وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي وكاله عدم القناعة وقرر المدعى عليه وكاله القناعة وافهمت المدعى وكاله بالمراجعة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٩/٠١هـ لاستلام صورة من صك الحكم لتقديم لائحته الاعتراضية عليه خلال المدة النظامية ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٠٨/٢٥هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٢١٤٦٥٧٩٢ وتاريخ ١٤٣٤/١١/١٩هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٢١٤٤٦٥٧٩٢ وتاريخ ١٤٣٤/١١/٢٦هـ والمصدقة من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف رقم ٣٤٣٥٦٤٧٦ وتاريخ ١٤٣٤/١١/١٠هـ

المتضمن ما نصه : وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلته مراعاة التنبيه المرفق بالمعاملة وبالله التوفيق أهـ. قاضي استئناف ختم وتوقيع ...وقاضي استئناف ختم وتوقيع ... ورئيس الدائرة موقع في الأصل وموافق على الحكم ومجاز ... ، عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بالضبط وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١٢/٠١هـ .

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 ٣٤٣٠٩٣٦١وتاريخ ١٤٣٤/٨/٢٩هـ المتضمن دعوى (وكالة) ... ضد ...(وكالة) والمحكوم فيه بما دون باطنة وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم وعلى فضيلته مراعاة التنبيه المرفق بالمعاملة . وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٣٢٨٤٢٧ تاريخُه: ١٤٣٤/١٠/١٢هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٨٦٠٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٣٦١٥٥٢ تاريخه: ١٤٣٤/١١/١٨هـ

المَوضوعات

بيع بالتقسيط - بطاقات سوا - تحرير شيكات بكامل المبلغ - الزيادة في السعر من أجل الأجل - اشتراط حلول جميع الأقساط المتبقية عند التأخر في سداد قسطين - المسلمون على شروطهم - صرف النظر عن دعوى المدعي إلتزاماً بالعقد .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

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

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من المدعى عليه بطاقات سوا بمبلغ خمسة عشر ألف ريال مقسطه على عشرة أشهر ميلادية ، وقد حرر له شيكات بكامل المبلغ ، بعد سداد قسطين قدم المدعى عليه (الدائن) شكوى على المدعي في هذه القضية (المدين) لدى الشرطة لإلزامه بسداد قيمة الشيكات المحررة بكامل المبلغ مع أنها لم تحل ، سدد المدعى قيمة هذه الشيكات ، لكون المدعى عليه زاد في سعر البطاقات من أجل الأجل ثم أخذ المبلغ حالاً فقد طلب المدعي إلزام المدعى عليه بإعادة ما زاد من القيمة من أجل الأجل مبلغاً قدره خمسة آلاف ريال ، صادق المدعى عليه على دعوى

المدعي ودفع بأن من شروط العقد أنه إذا تأخر المدين عن سداد قسطين فإن المبلغ يحل بالكامل ، وقد تأخر المشتري (المدعي) عن سداد قسطين ، صادق المدعي على ما ذكره المدعى عليه ، جرى الاطلاع على العقد و التأكد من صحة الشرط المذكور ، بناء على قول النبي صلى الله عليه وسلم: (المسلمون على شروطهم) لذا جرى صرف النظر عن دعوى المدعي ، اعترض المدعي على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بعنيزة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٤٨٦٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٦ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٩٧٩١ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٦ هـ فقد حضر المدعي ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...وحضر المدعى عليه ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...وقد طلبت من المدعي تحرير دعواه فادعى قائلا إنني قد قمت بشراء عدد ألف بطاقة سوا من المدعى عليه بقيمة خمسة عشر ألف ريال مقسطة على عشرة أشهر ميلادية كل شهر قسط وقدره ألف وخمسمائة ريال ابتداء من ٢٠١٢/٩/٣م وقد حررت له شيكات بكامل المبلغ وقدره خمسة عشر ألف ريال وبعد سدادي لقسطين بقيمة ثلاثة آلاف ريال قدم المدعى عليه شكوى علي لدى الشرطة لإلزامي بسداد قيمة الشيكات المحررة بكامل المبلغ مع أنها لم تحل فتم استدعائي من قبل الشرطة وإلزامي بسداد كامل الشيكات المتبقية وقيمتها

اثنا عشر ألف ريال فقمت بتسديدها كاملة ولكون المدعى عليه زاد خمسة آلاف ريال في سعر البطاقات من أجل الأجل ثم أخذ المبلغ حالا فإني أطلب الزام المدعى عليه بإعادة ما زاده من أجل الأجل وقدره خمسة آلاف ريال هكذا ادعى المدعي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي أجاب بقوله ما ذكره المدعي في دعواه صحيح جملة ولكنني اتفقت أنا والمدعي في العقد المبرم بيننا على أنه إذا تأخر في سداد قسطين فإن مبلغ البيع يحل كاملا ويكون واجب الدفع وقد تأخر المدعي في قسطين فقمت بتنفيذ العقد المبرم بيننا وتصرفت بموجبه وشكوته على الشرطة فسدد المبلغ الباقي الذي في الشيكات كاملا هكذا أجاب وقد أبرز المدعى عليه العقد الموقع بين الطرفين وقد جاء في البند الرابع منه يلتزم الطرف الثاني بدفع الأقساط في موعدها وأن أي قسط يتأخر فهو واجب الدفع مع القسط الذي حل أجله ويدفعان معا استيفاء بأثر رجعي وفي حال تأخر قسطين فإن مبلغ عقد البيع يحل كاملا ويكون واجب الدفع ثم سألت المدعي عن جواب المدعى عليه فقرر بقوله ما ذكره المدعي في جوابه صحيح هكذا قرر ثم سألته عن العقد فقال العقد صحيح وقد وقعت عليه بمحض إرادتي ولم يتم إجباري أو التغرير بي وكنت عالما بالبند الرابع وموافقا عليه هكذا قرر وفي جلسة أخرى لدي أنا الملازم القضائي ...القائم بعمل فضيلة الشيخ ...القاضي في المحكمة العامة بعنيزة أثناء إجازته حضر المدعي أصالة ولم يحضر المدعى عليه ولا من يمثله وبعد التأمل والاطلاع على ملف القضية وبناء على ما تقدم من دعوى المدعي وجواب المدعى عليه وبناء على قول النبي صلى الله عليه وسلم

(المسلمون على شروطهم ، إلا شرطا حرم حلالا ، أو أحل حراما) وبناء على أن العقد قد وقع عليه من قبل المدعي بمحض إرادته وبعد إطلاعه على جميع ما فيه من بنود ومن ضمنها البند الرابع يلتزم الطرف الثاني بدفع الأقساط في موعدها وأن أي قسط يتأخر فهو واجب الدفع مع القسط الذي حل أجله ويدفعان معا استيفاء بأثر رجعي وفي حال تأخر قسطين فإن مبلغ عقد البيع يحل كاملا ويكون واجب الدفع ولمصادقة المدعي على جواب المدعى عليه من أنه قد تأخر بسداد قسطين متتالين فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي ضد المدعى عليه وبه حكمت وبعرض الحكم على المدعي قرر عدم القناعة وطلب الاستئناف بدون لائحة اعتراضية فأجبته لطلبه وأمرت برفع المعاملة لمحكمة الاستئناف حسب التعليمات وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/١٠/١٢ هـ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ...الملازم القضائي القائم بعمل فضيلة الشيخ ... القاضي في المحكمة العامة بعنيزة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بعنيزة برقم ٣٤٨٦٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٦ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٣٩٧٩١ وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٦ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/١٢/٠٣ هـ افتتحت الجلسة وقد عادت إلينا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٤٢٤٥٨٤٨٧ في ١٤٣٤/١٢/٢هـ وبرفقها القرار رقم ٣٤٣٦١٥٥٢ في ١٤٣٤/١١/١٨هـ المتضمن ما نصه بعد المقدمة» وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم» وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله

وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٢/٠٣ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة عنيزة برقم ٣٤٣٩٧٩١ وتاريخ ٢٦/ ١٠ /١٤٣٤هـ؛ المحالة إلينا برقم ٣٤٤٨٤٨٤٠ ؛ المرفق بها الصك المسجل برقم ٣٤٣٢٨٤٢٧ وتاريخ ١٢/ ١٠ / ١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ/ ... الملازم القضائي بالمحكمة؛ الخاص بدعوى/ ...ضد/ ...، بشأن شراء عدد من بطاقات سواء بقيمة خمسة عشر ألف ريال مقسطة على عشرة أشهر ميلادية؛ وطلب إلزام المدعى عليه بإعادة ما زاد من أجل الآجل وقدره خمسة آلاف ريال، وقد تضمن الصك حكم فضيلته بصرف النظر عن دعوى المدعي؛ على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٢٠٧٩١ تاريخُه: ١٤٣٤/٥/٢٥هـ
رَقْمُ الدعوى: ٤٦٢٢٠١٣٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٧٧٧٧١ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٤هـ

المَوضوعات

عقد - بيع - إعادة ثمن المبيع لعدم التسليم والإفراغ - الإقرار حجة على المقر - الحكم برد ثمن المبيع حضورياً.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- الإقرار حجة على المقر .

٢- المرء مؤاخذ بإقراره إذا صدر منه على الصفة المشروعة .

٣- المواد (١/٥٥) و(٤/١٧٦) و(١٧٨) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

مُلخّصُ القضيّة

ادعت المدعية بأنها اتفقت مع المدعى عليه على شراء شقة تمليك ودفعت له كامل المبلغ المتفق عليه إلا أن المدعى عليه لم يسلمها الشقة المذكورة وقام ببيعها على شخص آخر، ولذا طلبت الحكم عليه بإعادة كامل المبلغ الذي استلمه منها، أنكر وكيل المدعى عليه ما جاء في الدعوى ودفع بأن المدعية طلبت من موكله شراء شقتين وسلمته قيمة إحداهما ولم تسلمه قيمة الأخرى فسلمها شقة واحدة فقط، طلبت المحكمة من المدعية بينتها على دعواها فقدمت ثلاث سندات قبض تتضمن تسليم المدعية مبالغ نقدية مقابل شراء شقة تمليك تعادل في مجموعها إجمالي قيمتها، كما قدمت ما يثبت أن الشقة التي يدعي المدعى عليه تسليمها لها تم

سداد قيمتها له عن طريق تمويل عقاري لصالح زوج ابنتها ، المدعى عليه أقر أمام جهة التحقيق بأنه استلم من المدعية مبلغ يعادل قيمة شقة التمليك محل الدعوى والمرء مؤاخذ بإقراره إذا صدر منه على الصفة المشروعة ، قضت المحكمة حضورياً بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعية المبلغ المدعى به حالاً ، قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

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 ٤٦٢٢٠١٣٠ وتاريخ ١٤٣٢/٠٢/٢٦هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٥٥٤٧ وتاريخ ١٤٣٢/٠٢/٢١هـ ففي يوم الاربعاء الموافق ١٤٣٢/٠٥/٠٩هـ افتتحت الجلسة وفيها حضرت (.....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (.....) وادعت على الغائب عن المجلس الشرعي قائله في دعواها عليه لقد اتفقت مع المدعى عليه على شراء شقة تمليك بمبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال خمسمائة الف ريال وقد دفعت المبلغ كاملا إلا أن المذكور يماطل ولم يعطيني الشقة وتم بيعها على شخص آخر اطلب الحكم على المدعى عليه بإعادة كامل المبلغ وقدره خمسمائة الف ريال هذه دعواي هذا ولحضور المدعى عليه تأجلت الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر (.....) بالسجل المدني رقم (.....) الوكيل الشرعي ٦٥٠٦٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/١٣هـ جلد ١٠٨٤٢ عن والتي تخوله المرافعة والمدافعة ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه

ولإحضار المدعى عليه تأجلت الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر بالسجل المدني رقم الوكيل الشرعي ٦٥٠٦٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/١٣هـ جلد ١٠٨٤٢ عن والتي تخوله المرافعة والمدافعة وحضر (.....) بالسجل المدني رقم (.....) الوكيل الشرعي بالوكالة رقم ٢٧٤٦٩ وتاريخ ١٤٣٠/٠٨/١٧هـ كتابة عدل جدة عن وبعرض الدعوى على المدعى عليه أجاب اطلب امهالي للرد على الدعوى وعليه تأجلت الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر وكيل المدعية ولم يحضر المدعى عليه وبسؤال المدعي وكالة عن سندات دفع قيمه الشقة واحضار المدعى عليه تأجلت الجلسة ثم في جلسة أخرى لدي أنا (٠٠.....٠٠) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة خلف فضيلة الشيخ (.....) عليه ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/١٠/٢٢هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ١٠ وفيها حضر (.....) المدونة هويته ووكالته سابقا ولم يحضر المدعى عليه بالرغم من تبلغه عن طريق وكيله في يوم الأحد الموافق ١٤٣٣/٦/٢٢هـ وبتلاوة ما تم ضبطه سابقاً صادق عليه وبسؤاله عن موقع الشقة التي تم الاتفاق على بيعها أجاب قائلا هي شقة في عمارة بحي (.....) وبسؤاله عن البينة التي وعد بإحضارها أبرز سند قبض من الصفقة الاولى للاستثمار والتطوير العقاري والمتضمن ما نصه استلمنا من السيدة (.....) مبلغ وقدره عشرة ألاف ريال لا غير نقداً بتاريخ ١١-٣-١٤٣١هـ بالرقم سند ٥١٣٤ وذلك عن مقابل تكملة عربون شقتين مقابل بعض في دور واحد الدور الثاني أو الرابع في عمارة وسند قبض من الصفقة الاولى للاستثمار والتطوير العقاري ونصه استلمنا من السيدة (.....) مبلغ وقدره أربعمائة وخمسون الف ريال لا غير بتاريخ

١٤٣١/٣/١٣هـ بالرقم سند ٥١٤١ عن طريق حوالة نقدية مسحوبة على بنك (.....) عن طريق شيك مصدق برقم ٥٣٣٨٢٢ في ١٤٣١/٣/١٣هـ وذلك مقابل شراء شقة تمليك بحي النسيم الجديد والباقي ٤٠٠٠٠ الف ريال ويتم دفع باقي المبلغ بعد شهرين وسند قبض من (.....) ونصه استلمنا من السيدة(.....) مبلغ وقدره أربعون الف ريال لأغير نقدا بتاريخ ١٤٣١/٤/١٨هـ بالرقم سند ٥٢٦٤ وذلك عن (.....) تكملة ما تبقى من إجمالي المبلغ لشقة تمليك في حي (.....) في عمارة وعليه جرى تأجيل الجلسة لتبليغ المدعى عليه مرة أخرى ثم في جلسة أخرى حضرت المدعية أصالة (.....) سعودية بالسجل رقم (.....) بها من قبل زوج ابنتها (.....) سعودي بالسجل رقم (.....) ولم يحضر المدعى عليه وحيث وردنا خطاب قسم محضري الخصوم بالمحكمة برقم ١٨٦٤١٠٠١٧ /٣٣ والمتضمن أنه تم التوجه إلى الموقع وتبين أن المؤسسة انتقلت إلى مكان آخر وبناء على ذلك تعذر التبليغ لهذا اليوم السبت الموافق ١٤٣٤/١/٣هـ ولتبليغ المدعى عليه عن طريق البحث والتحري جرى تأجيل الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة والمدونة هويته ووكالته سابقاً ولم يحضر المدعى عليه ولم يردنا ما يفيد تبلغه ولتبليغ المدعى عليه جرى تأجيل الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة المدونة هويته ووكالته سابقاً وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة (.....) سعودي بالسجل رقم (.....) بصفته وكيلاً عن بالوكالة الصادرة من كتابة عدل شمال جدة الثانية برقم ٣٣٣٧٧٤٣٣ في ١٤٣٣/١١/١٤هـ وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعي أجاب قائلا أطلب المهلة للرد في الجلسة القادمة

كما جرى تسليمه نسخة من المستندات للجواب عليها وعليه جرى تأجيل الجلسة ثم في جلسة أخرى حضر المدعي وكالة المدونة هويته ووكالته سابقاً وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة المدونة هويته ووكالته سابقاً وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله قدم مذكرة جوابية ونصها ما يلي : أولاً: تقدمت المدعية لمؤسسة موكلي بطلب شراء شقتين تمليك لها ولأحد أقاربها ، قيمة كل شقة خمسمائة ألف ريال، وقد قامت بدفع قيمة شقة واحدة فقط أما الشقة الثانية فإنها لم تقم بدفع قيمتها ، وهو ما أثبتته مستندات المدعية نفسها ، وعليه فإن المدعية لم تقل الحقيقة كاملة فقد اشترت شقتين من مؤسسة موكلي، ودفعت قيمة شقة واحدة فقط. ثانياً: المدعية استلمت الشقة ومفاتيحها ، وسكنت هي أو قريبها المشارك في الشراء في الشقتين، وهي الواقعة بحي (.....) بالدور الثاني مقابل جامع (.....). ثالثاً: لقد قامت المدعية في أصل هذه الدعوى برفع الدعوى في قسم شرطة الجامعة على كل المدعى عليه هنا ، ؛ وهو الذي بيده العقار في ذلك الوقت ، إلا أن لم يُطلب في هذه القضية هنا في المحكمة ، فلعل اسقاطه من المطالبة لصلة القرابة بينهما أو لأمر يضمرانه بينهما ، وقد سمعت المدعية إقراره بحق موكلي في الشقة التي اشترتها السيدة الكريمة لدى قسم شرطة الجامعة ، كما أن هنالك قضية مرفوعة من موكلي ضد (.....) لدى فضيلة القاضي (.....) ومرفق لفضيلتكم صورة من اللائحة التي أجاب بها لدى فضيلة القاضي (.....) والتي يقر فيها بحق موكلي في الشقق محل الدعوى، وعليه فإن ذلك يدل بما لا يدع لأحدٍ مجالاً الشك في أن موكلي قد أوفى بالتزامه نحو

السيدة، وإن كان لها من مطالبة فهي ضد (.....) وليس ضد موكلي، لإقراره بحق موكلي، وإخلاله بما التزم به نحو موكلي وحقوقه، فقد التزم بأن يفرغ الشقق المذكورة لكل من يرسله موكلي إليه. رابعاً: لاستجلاء الأمر فإنا نطلب من فضيلتكم إحضار (.....) وسؤاله عن الشقة ، وما هو موقف موكلي من ذلك مع العلم أن المدعية قد أثبتت لفضيلتكم أن الشقة في عمارة باسم(.....). خامساً: إذا ثبت لفضيلتكم وهو ما أثبتناه لكم وما هو ثابت بالمضبوطات لدى فضيلة الشيخ (.....) وثابت بشهادة الشهود وبإقرار في حق موكلي في الشقة المباعة فإنه إن كان قد اتفق فيه مع المدعية على أمر بينهما وأخلا به فيما بينهما ونحن لا نعلم عنه فإن العقار موجود، وإذا ثبت حق المدعية فإن القاعدة الشرعية أن الدعوى على من بيده العقار. وعليه نأمل من فضيلتكم الحكم بما يلي : أولاً : أطلب حضور (.....) وسؤاله عن كل مجريات القضية. ثانياً: صرف النظر عن الدعوى، حيث أنه قد أدى ما عليه واستلمت المدعية الشقة، بل قد تبقى على المدعية دفع قيمة الشقة التي اشترتها من موكلي ، لم يستلمها موكلي إلى حينه وبعرضه على المدعي وكالة قال أطلب المهلة للرد في الجلسة القادمة وعليه جرى تأجيل الجلسة ثم في جلسة أخرى حضرت المدعية أصالة (.....) سعودية بالسجل رقم (.....) ولم يحضر المدعى عليه يحي بالرغم من تبلغ وكيله بالموعد في الجلسة الماضية وبسؤال المدعية عما استمهل وكيلها من أجله قدمت مذكرة جوابية هذا نصها : أولاً هذا الكلام غير صحيح حسب العقد والإيصالات الدفع اما بالنسبة للشقة الاولى وتحمل الرقم (٤) وهي

باسم السيد(.....) وقد تم شرائها عن طريق التمويل العقاري من بنك (.....) وذللك حسب العقد المرفق أما بالنسبة للشقة الثانية وتحمل الرقم (٣) وهي باسم (.....) وقد تم دفع المبلغ بالكامل للمدعى عليه حسب الايصالات المرفقة. ثانياً: هذا الكلام غير صحيح لم يتم استلام الشقة الخاصة باسم شقة رقم (٣) بل تم بيعها لشخص اخر وأظن ان وكيل المدعي عليه لا يعلم أن السيد (.....) اقر واعترف في شرطة الجامعة انه استلم المبلغ كاملا ولم يسلم الشقة رقم (٣) لوجود خلافات مع السيد صاحب الارض وخروج المدعي عليه بكفالة ويوجد لدينا صورة من هذه الكفالة المرفقة ثالثاً: هذا الكلام غير صحيح ومرفق في ملف القضية اعتراف السيد انه استلم المبلغ كامل من السيدة (.....) ولم يسلمها الشقة وهي شقه رقم (٣) أما أنه بسبب تشابه الأسماء أصبح السيد قريب لي وأن هناك مؤامرة بيني وبين (.....) ضد فهذه تهمة انا لا اسمح بها واريد من فضيلتكم تسجيلها واذا ثبت غير ذلك فلن اتنازل عن حقي في هذه التهمة وتحويلها إلى القضاء رابعاً: فضيلة الشيخ (.....) اعتقد أن السيد(.....) ووكيله الشرعي يريد تطويل القضية بإدراج اسم ويوجد في ملف القضية لديكم اعتراف امام (.....) في شرطة الجامعة انه استلم المبلغ بالكامل ولم يسلم الشقة رقم (٣) وخرج منها بكفالة في ذلك الوقت. خامسا: اكرر لفضيلتكم انه يوجد في ملف القضية اعتراف انه استلم المبلغ ولم يسلم الشقة رقم (٣) وجميع السندات مرفقه في هذا الخطاب. نطلب من فضيلتكم انصافنا وقد أُخذ مني المبلغ من غير وجه حق والضرر الذي اصابني من بيع ما نملك حتى نشتري هذه الشقة ولم

نسكن فيها غير المبالغ التي لأكثر من سنتين وانا أدفعها للإيجار وهذه الشقة قد أفرغت لرجل آخر لذا أطلب إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ الذي أخذه مني وقدره خمسمائة ألف ريال كما جرى الاطلاع على أوراق المعاملة ووجد من ضمنها ملف إجراءات الاستدلال الصادر من مركز شرطة الجامعة وبالاطلاع على اللفة رقم ١٢ والمتضمنة ما نصه : السؤال . هل أنت تعترف باستلام المبلغ وقدره خمسمائة ألف ريال من المرأة المذكورة ؟ الجواب . نعم استلمنا منها المبلغ المشار له أ . هـ فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة بناءً على ما ورد في الفقرة الأولى من المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية ونصها : (إذا تبلغ المدعى عليه لشخصه أو وكيله الشرعي في القضية نفسها بموعد الجلسة أو أودع هو أو وكيله مذكرة بدفاعه للمحكمة قبل الجلسة فيعد الحكم في حقه حضورياً سواء أكان غيابه قبل قفل باب المرافعة أم بعده) وبما أن المدعية ذكرت في دعواها أنها دفعت للمدعى عليه مبلغ وقدره خمسمائة ألف ريال لكي يفرغ لها الشقة رقم (٣) في حي (.....) وأن المدعى عليه لم يف بهذا الاتفاق وأنها تطلب إلزام المدعى عليه بإعادة المبلغ الذي استلمه وقدره خمسمائة ألف ريال وبما أن المدعى عليه أقر باستلامه من المدعية مبلغاً وقدره خمسمائة ألف ريال حسب ما جاء في ملف إجراءات الاستدلال ولأن الاقرار حجة على المقر ولأن المرء مؤاخذ بإقراره إذا صدر منه على الصفة المشروعة وبما أن المدعى عليه لم يلتزم بإفراغ الشقة للمدعية وما ذكره وكيل المدعى عليه من أن المبلغ الذي استلمه تم إفراغ الشقة للمدعية وبقيت شقة أخرى لم تدفع قيمتها فغير صحيح حيث

اشترى الشقة الأخرى زوج بنت المدعية وعن طريق بنك (.....) وتم الافراغ له وأما ما دفعته المدعية فلم يقم المدعى عليه بالإفراغ لها ما اتفقا عليه وحيث ذكرت المدعية أن الشقة المذكورة قد بيعت على رجل آخر وأنها تطلب إلزام المدعى عليه بدفع ما أخذه ولجميع ما تقدم فقد حكمت على المدعى عليه حكماً حضورياً بأن يدفع للمدعية مبلغا وقدره خمسمائة ألف ريال حالة بدون مماطلة ولا تأخير وبعرضه على المدعية قررت القناعة وأمرت بإكمال ما يلزم حيال إبلاغ المدعى عليه الغائب بالحكم حسب المادة (٤/١٧٦) والمادة (١٧٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية وذلك عن طريق محضري الخصوم بالمحكمة ومن حين استلام المدعى عليه صورة من صك الحكم يحسب له ثلاثون يوما لإبداء الاعتراض على الحكم فإن مضت هذه المدة ولم يقدم اعتراضه فإنه يسقط حقه في طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية وأغلقت الجلسة الساعة (١١:٣٠) وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٥/٢٠هـ.

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 (٣٤٢٢٠٧٩١) وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٥ه المتضمن دعوى (.....) ضد (.....) والمحكوم فيه بما دون باطنة وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

كشاف الموضوعات

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليهما بإعادة قيمة قطع الأرض للمخطط الذي تبين أنه ملك للدولة	٥
٢	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة جزء من قيمة المزرعة التي اشتراها منه -حيث تبين له وجود الغبن في القيمة المفروضة عليه- أو فسخ البيع	١٧
٣	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع قيمة السيارة ورد المحال عليه لكونه معسراً	٢٨
٤	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة بعض قيمة الإبل التي اشتراها منه لوجود الغبن في السعر الذي اشتراها به	٣٣
٥	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة مبلغ العقار الذي اشتراه منه بعدما تبين له أنه لا يملك العقار المذكور	٣٧
٦	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بأن يدفع فارق قيمة العقارات التي اشتراها منه بدعوى الغبن في السعر الذي اشترى به	٤٣
٧	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بقيمة البضاعة التي اشتراها منه وقدم على ذلك من البينات شاهد ويمينه	٥٠
٨	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإفراغ نصيبه الذي اشتراه منه	٥٩

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٩	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع باقي قيمة السيارة التي اشتراها منه	٦٨
١٠	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بفسخ العقد لعدم قدرة المدعى عليه على سداد باقي قيمة الوحدة السكنية	٧٢
١١	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه باستلام السيارة وإعادة قيمتها له لوجود عيوب مصنعية فيها	٨١
١٢	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بفسخ عقد بيع السيارة لوجود عيوب مصنعية فيها	٩١
١٣	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة قيمة السيارة التي اشتراها منه حيث احترقت لوجود عيب فيها	١١٢
١٤	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بتسليم ما تبقى فيه ذمته من قيمة الأغنام التي اشتراها منه	١١٨
١٥	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه باستلام السيارة التي باعها على المدعي ورد قيمتها لوجود عيوب في ذلك	١٢٤
١٦	بيع	مطالبة المدعي بفسخ بيع العقار الذي تم بينه والمدعى عليه لوجود الغبن في القيمة المقدرة له أو رد الفرق في القيمة ، بالإضافة إلى تعويضه عن الأجزاء المقتطعة من الأرض لصالح أملاك الدولة	١٣٣
١٧	بيع	مطالبة المدعي بفسخ بيع السيارة لوجود الغبن في القيمة ولوجود عيوب فيها لم يخبره عنها البائع وهو المدعى عليه	١٤٦

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
١٨	بيع	مطالبة المدعي بفسخ بيع العقار على المدعى عليه لتأخره عن سداد باقي القيمة	١٥١
١٩	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة الشاحنة التي سبق أن اشتراها منه	١٥٨
٢٠	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع باقي قيمة المكيفات التي اشتراها منه ،وألزم المدعى عليه بدفع ما تبقى من رأس مال السلع المباعة عليه دون الأرباح لأن البائع وهو المدعي قد ربح ما لم يضمن	١٦٥
٢١	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بفسخ بيع العقار الذي باعه المدعي للمدعى عليه ليقوم بفك الرهن الواقع عليه	١٧٤
٢٢	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بسداد باقي قيمة أطقم الذهب التي سبق أن باعها عليه	١٨٢
٢٣	بيع	مطالبة المدعي بإثبات صحة شرائه للعقار حيث قام بتسليم كامل المبلغ قبل وفاة مالك العقار	١٩٣
٢٤	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة المبلغ المدفوع مقابل شراء عقار	٢٠٢
٢٥	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإفراغ قيمة العقارات التي اشتراها منه ودفع أتعاب المحامي ،ورد المدعى عليه بأن البيع باطل لكونه وقع على العقارات المذكورة قبل أن يمتلكها	٢١٠

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٢٦	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإفراغ العقار الذي اشتراه منه ،ورد المدعى عليه بأن المدفوع غير ما ذكره المدعي بالإضافة إلى أن صك العقار المذكورة ممنوع التصرف فيه بأمر من المحكمة	٢٢١
٢٧	بيع	مطالبة المدعي بإلزام ورثة المدعى عليه بإعادة إفراغ الأرض له لكونه سبق أن باعاها لمورثهم بيعا صوريا حتى يستطيع أن يستخرج عليها قرضا من صندوق التنمية العقارية	٢٣٠
٢٨	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بفرق سعر بيع العقار بسبب الضرر الحاصل بالغش والتدليس من المدعى عليه	٢٣٦
٢٩	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة المبلغ الذي دفعه مقابل أرض زعم المدعى عليه أنها ملك له ولقبيلته بصك عام ثم تبين خلاف ذلك	٢٤٣
٣٠	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة العقار له ، حيث قام المدعي بتحويل مبلغ مالي للمدعى عليه ليشتري له عقارا ، إلا أن المدعى عليه قام بإفراغ العقار باسمه	٢٤٦
٣١	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بدفع القيمة الحالة الخاصة بالسيارة التي اشتراها مكفوله منه والالتزام بسداد باقي الأقساط في حينها	٢٥٠
٣٢	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليهم بإفراغ العقار الذي اشتراه من موكلهم وقام بسداد كامل قيمته لكن موكلهم توفي قبل أن يفرغ العقار للمدعي	٢٥٦

م	التصنيف	الموضوع	الصفحة
٣٣	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإبطال عقد بيع عقار للمدعي لطرف ثالث لكونه غير مالك له	٢٦٥
٣٤	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإبطال بيع العقار الذي اشتراه من البائع وهو لا يملكه ، لكون البائع سبق أن باعه على المدعي قبل أن يبيعه على المدعى عليه	٢٧٣
٣٥	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإلزامه بإعادة فرق قيمة البضاعة المشتراة منه ، حيث دفع المدعي قيمتها كمؤجلة ، بينما أخذها المدعى عليه منه بالقيمة الحالّة	٢٧٨
٣٦	بيع	مطالبة المدعي للمدعى عليه بإعادة كامل المبلغ المدفوع مقابل شراء شقة ، لكون المدعى عليه قام ببيع نفس الشقة لطرف آخر	٢٨٣