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 الحُكْم ، 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 (٣٢٠,٥٠م٢) 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 .