

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

المَوْضُوعَات

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 المدعى وأن ملكية العقار للمدعى عليه -
 التهميش على الصك بانتقال الملكية يكون بعد اكتساب الحكم
 القطعية بالتصديق عليه من محكمة الاستئناف .

السَّندُ الشرعى أو النظامى

١. قوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) .
٢. المادة ١٦٦/٢ من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية .

مُلخَصُ القضيَّة

ادعى المدعى ضد المدعى عليه بأنه وكل المدعى عليه لينهى وضع منزله وفك الرهن العقاري وإبراء ذمته من صندوق التتمية 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 المدعى وشهود ، وقام المدعى 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 للمدعى على أنه اشترط مدة سنة للمدعى عليه لفك الرهن جرى إفهام المدعى بأن له يمين المدعى عليه على نفي الشرط فلم يقبل بيمينه ، أفاد صندوق التنمية بفك الرهن عن الصك لسداد القرض كاملاً ، ولما كان المدعى 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 منكرًا لهذا الشرط ولا بينة لدى المدعى 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 سرعان مفعول الصك وصلاحيته للاعتماد عليه عند الإفراغ ، لما تقدم الحكم بما يلي: برد دعوى المدعى ضد المدعى عليه وللمدعى طلب يمين المدعى عليه على نفي الشرط المدعى به متى شاء ثانيًا: ثبت أن المدعى قد باع عقاره الموصوف في دعواه على المدعى عليه وأن هذا

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

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلال الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا قاضي المحكمة العامة بمحافظة عيون الجواء المنتدب وبناء على المعاملة المقيمة لدينا برقم ٣٤٨٣٣١٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٦ هـ ففي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٥/٢٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٩ وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم قائلًا 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 ١٤٠٢/١٠/٧ هـ والمحدودة شمالا القطعة رقم ١٥٥ بطول عشرين متراً وجنوبا القطعة رقم ١٥١ بطول عشرين متراً وشرقا شارع عرض ١٥ م بطول عشرين متراً وغربا القطعة رقم ١٥٤ بطول عشرين متراً والمساحة الإجمالية أربعمائة متر مربع وذلك بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل قصيبياء برقم ١/١١٥ في ١٤١٥/٩/١٣ هـ 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 قائلاً: أطلب مهلة للجواب ورفعت الجلسة بناء على طلبه إلى يوم الأحد ١١/٦/١٤٣٤هـ الساعة العاشرة والنصف ثم في يوم الأحد الموافق ١١/٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثانية الساعة الحادية عشرة وخمس عشرة دقيقة وفيها حضر المدعى يحمل السجل المدني رقم 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 لإحضاره مرة أخرى في يوم الأحد الموافق ١٦/٧/١٤٣٤هـ الساعة التاسعة. الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا رئيس المحكمة العامة في عيون الجواء وبناء على قرار معالي وزير العدل رقم ١٠٦٤١ وتاريخ ٢١/٤/١٤٣٤هـ المبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ٩١ / ١ / ٣٤ وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ المتضمن نقلي لقضاء المحكمة العامة في عيون الجواء ففي يوم الأحد الموافق ١٦/٧/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثالثة الساعة العاشرة والنصف صباحاً وفيها حضر المدعى 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 المدعى والذي وعد بإحضاره في الجلسة الأولى المؤرخة في ٢٥/٥/١٤٣٤هـ فأبرز ورقة محرره هذا نصها: «معي ما يثبت مبايعة العقار لي بإقرار منه وشهود وكذلك المقاول الذي اختلف معه بسبب العقار (عظم لم يكتمل العظم البناء) وكذلك بعد فترة بلغت المدعى بأن العقار شبه انتهى وأريد سحب الدفعات الباقية

لإنهاء التشطيبات الأخيرة وأنزل ببיתי 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 ومعى إيصال على ذلك وكذلك معى 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 المدعى هل تم كتابة عقد مبايعة بينه وبين المدعى عليه؟ فأجاب قائلًا: لا لم يتم ذلك هكذا أجاب ثم سألته أيضاً عن تاريخ المبايعة فأجاب قائلًا: إنه تم قبل أربعين سنة هكذا أجاب ثم سألته هل لديه بينة على أنه اشترط على المدعى عليه أن يفك رهن المنزل خلال سنة من تاريخ المبايعة؟ فأجاب قائلًا: لا بينة لدي هكذا أجاب وللكتابة إلى فضيلة رئيس المحكمة العامة في ... للاستفسار عن سريان مفعول الصك المرصود رقمه وتاريخه في الجلسة الأولى وللكتابة أيضاً لصندوق التنمية العقارية بطلب الإفادة عن ما لديهم حول مبايعة المدعى 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 ١٤٣٤/٨/١٦ هـ الساعة العاشرة صباحاً ثم في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٨/١٦ هـ وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الرابعة

وفيهما حضر الطرفان المدعى والمدعى عليه وقد وردنا خطاب فضيلة كاتب عدل ... رقم ٢٤١٨٣٨٤٧٩ وتاريخ ٢٤/٨/١٤٣٤هـ 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 رقم ٣٤٩٠٤/٧٣٨٤ في ١٠/٨/١٤٣٤هـ وقد جاء فيه أن العقار المملوك بالصك ١٠٢ وتاريخ ٧/١٠/١٤٠٢هـ سبق وأن اقترض له بالعقد رقم ٥٨٤٧/٣/٦ وتاريخ ٢٨/٨/١٤٠٩هـ وقد سدد كامل القرض وقدره مائتا ألف ريال بتاريخ ٨/١/١٤٣٣هـ وبذلك يتضح أن العقار قد فك الرهن عنه ولا علاقة للصندوق به بعد ذلك هذا ماتضمنه خطاب صندوق التنمية العقارية ولما كان المدعى 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 ٨/١/١٤٣٣هـ وحيث لا بينة للمدعى حسب ما أفاد به في الجلسة الماضية وقد أفهمته بأن له يمين خصمه أنه لم يشترط عليه هذا الشرط ففهم ذلك ثم قرر قائلاً إنني لا أرغب يمين المدعى عليه هكذا قرر وللتأمل وإصدار الحكم رفعت الجلسة في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً وحددت للطرفين موعداً في يوم الأحد الموافق ٢١/٨/١٤٣٤هـ الساعة الحادية عشرة والنصف صباحاً، ثم في يوم الأحد الموافق ٢١/٨/١٤٣٤هـ وفي الموعد المحدد افتتحت الجلسة الخامسة وفيها حضر الطرفان ثم سألت المدعى عليه هل اشترط عليه المدعى فك رهن منزله خلال

سنة من تاريخ المبايعة أم لا ؟ فأجاب قائلًا: لا لم يشترط ... ذلك هكذا أجاب وبدراسة القضية وتأملها لما كان المدعى يطلب في دعواه هذه الحكم بفسخ عقد بيع منزله الموصوف في دعواه والذي باعه على المدعى عليه لإخلاله بشرط فك رهنه لدى صندوق التتمية العقارية خلال سنة من تاريخ المبايعة ولما كان المدعى عليه منكرا لهذا الشرط ولا بينة لدى المدعى 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 التتمية 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 ببرد دعوى المدعى ضد المدعى عليه وللمدعى طلب يمين المدعى عليه على نفي الشرط المدعى به متى شاء ثانيا: ثبت لدى أن المدعى قد باع عقاره الموصوف في دعواه على المدعى عليه وأن هذا العقار قد صارت ملكيته للمدعى عليه وبذلك حكمت وبإعلان الحكم للطرفين قرر المدعى عدم القناعة وطلب التمييز بلائحة اعتراضية فافهمته بمراجعة المحكمة يوم الأربعاء القادم بإذن الله الموافق ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ 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
١٤٣٥/١/٧ هـ .