

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

المَوْضُوعَات

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

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

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

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

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

قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٣٦٣٥٣٦٦ وتاريخ ٢٢/١١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٤٠٢٦٠ وتاريخ ٢٢/١١/١٤٣٣ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٦/١١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعي سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم وادعى على الحاضر معه سعودي بموجب السجل المدني رقم بوكالته عن سعودي بموجب السجل المدني الوكيل الشرعي عن أخيه بالوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية بالرقم ٦٤١٧١ وتاريخ ٤/١١/١٤٣٢ هـ والتي تخوله المدعاة والمخاصمة وسماع الدعاوى والرد عليها وإقامة البينة والدفع وقبول الحكم والاعتراض عليه. قائلاً في دعواه: أني أجرت موكل الحاضر معي كامل أرضي الواقعة في ... طريق ... والمملوكة لي بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم (٢/٥/٢٩) وتاريخ ٢٥/٦/١٤٢٠ هـ مدة عشرين عاماً لإنشاء مصنع خرسانه جاهزة وبلك إسمنتى. وذلك بموجب العقد المرفق بالمعاملة الصادر من مكتب المحامي برقم بدون وتاريخ ٦/١٢/١٤٢٨ هـ والمتضمن (بعون الله وتوفيقيه تم في يوم الأحد الموافق ٦/١٢/١٤٢٨ هـ الاتفاق والتراضي بين كل من الطرف الأول والطرف الثاني ويمثله الوكيل الشرعي تهيد الطرف الأول يملك أرض

بموجب الصك الشرعى رقم (٢٩/٥/٢) في ٢٥/٦/١٤٢٠ هـ الصادر من المحكمة العامة بالمدينة المنورة موضحة حدودها بالصك وببيان الموقع ومساحتها ثلاثون ألف ومئتان وأربعة وتسعون متراً مربعاً وتسعة وستون سنتمترات وتقع ... طريق ... وبما أن الطرف الثاني يرغب في استئجار هذه الأرض لإنشاء مصنع خرسانه جاهزة وبلك إسمنتي ومشتقاته فقد تم الاتفاق بين الطرفين وهما بأهليتهما العقلية المعتبرة شرعاً دون إكراه أو إجبار على الآتي:- أولاً: يعتبر هذا التمهيد جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً لبنوده. ثانياً: أجر الطرف الأول الطرف الثاني كامل الأرض الموضحة حدودها ومساحتها بداخل الصك والمنوه عنه في التمهيد السابق لغرض إنشاء مصنع للخرسانة الجاهزة والبلك الإسمنتي ومشتقاته عليها. ((أ.هـ ومضى قرابة خمسة أعوام من تاريخ توقيع العقد ولم يقم باستخراج رخصة إنشاء وتشغيل مصنع الخرسانة والبلك وقد أشعرته بثلاث خطابات طلبت فيها من المدعى عليه أصاله سرعة استخراج الرخصة وتحديد مدة لاستخراج هذه الرخصة أو إخلاء الأرض وتسليمها لي هذه دعواي. وبسؤال المدعى عليه وكاله عن دعوى المدعى أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى من استئجار موكلي للأرض لغرض إنشاء مصنع خرسانه جاهزة وملحقاتها بموجب العقد المذكور في الدعوى والمدة المحددة فصحيح ولكن قد تم إنشاء المصنع وهو قائم الآن في الموقع. ولكن بدون رخصه ونحن نسعى في استخراج رخصه لهذا المصنع حالياً ولكن ليس للمدعى الحق بإلزامنا بمده معينه لاستخراج الرخصة أو الإخلاء حيث أن العقد لا ينص على إلزام موكلي باستخراج الرخصة أو الإخلاء في حال عدم خروجها.

لذا فليس للمدعى الحق في ما طالب به ومع ذلك فإننا ساعون في استخراج الرخصة هذه إجابتي. وبعرضه على المدعى قال: العقد لا ينص على إلزامه باستخراج الرخصة ولكن بقاء المصنع دون رخصه مخالف لأنظمة الدولة لذا فأنا باقٍ على مطالبتى. هذا ما لدي. وبناء عليه رفعت الجلسة إلى يوم الأربعاء الموافق ٢٧/٢/١٤٣٤ هـ الساعة التاسعة صباحاً لإحضار صك ملكية العقار والتحقق من سريان مفعوله. وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعى وتخلف المدعى عليه كما أبرز المدعى صك ملكية العقار محل الدعوى الصادر من هذه المحكمة برقم (٢/٥/٣٩) وتاريخ ٢/٧/١٤٢٠ هـ كما جرى الاستفسار عن سجله وسريان مفعوله فوردت إفادة رئيس قسم السجلات المتضمنة ((بمطابقة صورة الصك المرفقة برقم (٢/٥/٣٩) في ٢/٧/١٤٢٠ هـ على سجلها وجدت مطابقه ولا يوجد ما يؤثر على سريان مفعولها)) أهـ ولانتهاء الوقت المخصص رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى افتتحت الجلسة وحضر فيها المدعى وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالمدينة المنورة برقم وتاريخ ٨/٤/١٤٣٤ هـ والتي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوي والمرافعة والمدافعة وسماع الدعوى والاقرار والانكار والصلح وطلب اليمين ورده وإحضار الشهود والبيانات وفي هذا اليوم جرى مني الاطلاع على عقد الاتفاق الصادر من للمحاماة بتاريخ ٦/١٢/١٤٢٨ هـ ونص الحاجة منه ((ثالثاً: - مدة هذا العقد عشرون (٢٠) عاماً اعتباراً من مضي ستة أشهر من تاريخ

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

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

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

الحمد لله وحده، و الصَّلَاة و السَّلَام على من لا نبي بعده ... أمّا بعد: فلديّ أنا ، القائم بعمل فضيلة الشيخ ، القاضي بالمحكمة العامة في المدينة المنورة. في يوم الاثنين ٠٨/٠٨/١٤٣٤هـ، الساعة العاشرة صباحاً، فُتِحَتُ الجلسة و كانت قد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالخطاب رقم (٣٣٢١٤٩٦٠٠) في ٢٣/٠٧/١٤٣٤هـ، مرفقاً بها الصك رقم (٣٤١٨٨٤٩٠) في ١٥/٠٤/١٤٣٤هـ، مُظهِراً بالقرار الصادر من الدائرة الحقوقية الثالثة برقم (٣٤٢٦٧٦٦١) في ١٥/٠٧/١٤٣٤هـ، والمتضمّن ما نصّ الحاجة منه: «بدراسة الحكم، و صورة ضبطه، و لائحته الاعتراضية تقرّرت الموافقة على الحكم» اهـ. قاضي

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