

رَقْمُ الصُّكِّ: ٣٤٢٥١٣٨٠ تاريخه: ٢٥/٦/١٤٣٤هـ
رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤٢٠٢٨٠٠
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٢٤٣٦٢٥٧١ تاريخه: ١٩/١١/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - إخلال بشرط من شروط العقد - من ملك شيئاً استوفاه
بنفسه أو نائبه - المستأجر يملك المنفعة - الحكم برد الدعوى
لعدم مخالفة المدعى عليه لمقتضى العقد .

السَّنَدُ الشرعِيّ أو النِّظَامِيّ

جاء في كشف القناع ٩٨/٩ (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة
بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط يناه في مقتضى
العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئاً استوفاه بنفسه وبنايابه)
أ.هـ

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى على المدعى عليه بمطالبة بفسخ عقد الإيجار
لمخالفته العقد، حيث استأجر المدعى عليه من المدعى عمارة
بأجرة سنوية قدرها مائتان وستون ألف ريال على أن يؤجرها شقق
مفروشة وقد أجرها المدعى عليه لشركة وهو يخالف العقد وللبند
الثاني، صادق المدعى عليه على استئجار العمارة وأنكر مخالفة
العقد والنظام، بينة المدعى عقد الإيجار، العقد نص على أحقية
المستأجر بتأجير العمارة للغير دون الرجوع للمالك وهو طبق ما دفع
به المدعى عليه، وبما أن المدعى عليه لم يخالف مقتضى العقد المبرم

بينهما والمسلمون على شروطهم ولأن المستأجر ملك المنفعة بمجرد العقد وله التصرف فيها فيما لا يضر بالعين المستأجرة قال صاحب الكشاف (٩٨/٩) (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط يناهض مقتضى العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئاً استوفاه بنفسه وبنائبه) أ.، وهذا على كون صحة شرط المدعي أن تكون الأجرة يومية ولم ينص على ذلك بالعقد بل نص على خلافه، لم يثبت استحقاق المدعي لما يطلبه من فسخ العقد لعدم مخالفة المدعى عليه لمقتضاه التعاقدى والشرعى، رد دعوى المدعى، اعترض المدعى على الحكم بلائحة اعتراضية، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ففي يوم السبت الموافق ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ لدي أنا القاضي بالمحكمة العامة بينبع بناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة برقم ٢٨٠٠/٢٤٢٠٢٨٠٠ وتاريخ ١/٥/١٤٣٤ هـ والمقيدة برقم ٢٥٨/١٠٨١٠٢٤١ وتاريخ ١/٥/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة الحادية عشر وفيها حضر سعودي بالهوية الوطنية رقم وحضر لحضوره سعودي بالهوية الوطنية رقم أدعى المدعى قائلاً إنه بتاريخ ٤/٤/١٤٣٤ هـ أجرت على المدعى عليه الكائنة أمام المحكمة العامة بينبع بأجرة سنوية مقدارها مائتان وستون ألف ريال على دفعتين كل ستة أشهر وقد دفع المئتان والستين ألف كاملة على أن يؤجرها شقق مفروشة

نظامية وقد أجر المدعى عليه العمارة لشركة وهذا يخالف النظام ويخالف العقد وما جاء في بند رقم ٢ ونصه يتعهد المستأجر بعدم التنازل عن العقار لطرف ثالث ما لم يحصل على موافقة خطيه من الطرف الأول أطلب فسخ العقد الذي أبرم بيننا وأن يسلمني العقار كما أستلمه مني هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعى أجاب بقوله ما ذكره المدعى في دعواه من كونه أجر لي العقار الموصوف بالصفة التي ذكرها فصحيح وما ذكره من أني خالفت النظام فغير صحيح ولم أخالف العقد أيضا وقد أجرت للشركة كشقق مفروشة ولا يوجد بالنظام ما يمنع من ذلك هذا جوابي وبطلب البينة من المدعى طلب مهلة وأجبتة لطلبه وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وبسؤال المدعى للبينة قال بينتي العقد وبطلبه أبرز عقدا صادرا من مكتب للعقار ينبع وجدته يتضمن تأجير المدعى للمدعى عليه عمارة مكونة من أربعة أدوار بحي العمودي لمدة عشر سنوات اعتبارا من تاريخ ١/٤/١٤٣٤هـ بمبلغ مائتين وستين ألف ريال للسنة والإيجار لكامل العمارة سوى ثلاث محلات تجارية وأنه يحق للمستأجر الإيجار للغير دون الرجوع للمالك وأن الإيجار شقق مفروشة استثمارية وصيانتها على المستأجر من استثماره . أ . هـ مضمونه وبسؤال المدعى عليه عن العقد المبرم بينه وبين الشركة قال أطلب مهلة لذلك وأضاف ولكن تم النص في عقد الإيجار على أنه يحق لي إيجار الغير بدون الرجوع للمالك وهذا يناقض ما ذكره من أنني خالفت العقد في البند الثاني وفي جلسة أخرى حضر المدعى والمدعى عليه وبسؤال المدعى عليه عما طلب منه أبرز عقدا صادرا من مكتب ... للخدمات العامة

والعقارية محررا بتاريخ ٢٠١٣/٣/١م ويتضمن تأجير المدعى عليه للمواطن العمارة محل الدعوى بصفتها شقق فندقية مجهزة للسكن وذلك لغرض إسكان عمال شركته مدة سنتين وقيمة الأجرة سبعمائة وتسعة وعشرون ألف ريال للسنة أ . هـ المقصود منه وبتلاوته على المدعى قال إنني اتفقت معه على تأجيره إيجارا يوميا ثم سألت المدعى هل وقعت على العقد بما أضيف إليه قال نعم ولكنني لا أقرأ ولا أكتب هكذا قال فبناء على ما سبق من الدعوى والإجابة وبما أن المدعى طلب فسخ العقد المبرم بينه وبين المدعى عليه لإدعائه مخالفة العقد وذلك بتأجيره لشركة فجرى مني الإطلاع على العقد المبرم بينهما المرصود مضمونه بعاليه وإذا به ينص في البند الثاني من الملحوظات بأنه يحق للمستأجر الإيجار للغير دون الرجوع للمالك أ . هـ وفي البند الثالث أن الإيجار شقق مفروشة استثمارية وصيانتها على المستأجر أو من استأجره أ . هـ وبالإطلاع على ما أبرمه المدعى عليه مع من أجره المرصود مضمونه بعاليه وإذا به ينص على أن الإيجار لشقق فندقية مجهزة للسكن ونص على عدد الساكنين وهم مائة وخمسة وثلاثين فردا أ . هـ فبناء على ما سبق ولأن المدعى عليه لم يخالف مقتضى العقد المبرم بينهما والمسلمون على شروطهم ولأن المستأجر ملك المنفعة بمجرد العقد وله التصرف فيها فيما لا يضر بالعين المستأجرة قال صاحب الكشاف (٩٨/٩) (ولو شرط عليه استيفاءها أي المنفعة بنفسه فسد الشرط ولم يجز الوفاء به لأنه شرط يناه في مقتضى العقد إذ مقتضاه الملك ومن ملك شيئا استوفاه بنفسه وبنائبه) أ . هـ وهذا على كون صحة شرط المدعى أن تكون الأجرة يومية ولم ينص على ذلك في

العقد بل نص على خلافه ولكل ما سبق فلم يثبت لدى استحقاق المدعي لما يطلبه من فسخ العقد لعدم مخالفة المدعى عليه لمقتضاه التعاقدى والشرعى ورددت دعوى المدعى وأخلت سبيل المدعى عليه هذا ما ظهر لي وبه حكمت وبعرضه على المدعى قرر عدم قناعته بالحكم وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بلائحة اعتراضيه فجرى تسليمه نسخة من صك الحكم وأفهم بأن له ثلاثين يوما من تاريخ هذا اليوم وإذا مضت المدة ولم يقدم اعتراضه خلالها اكتسب الحكم الصفة القطعية وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٤/٠٦/١٤٣٤ هـ.

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الخميس الموافق ٢٢/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثانية عشر وفيها حضر المدعى وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بكتاب فضيلة رئيس محكمة الاستئناف رقم ٢٤١٠٨١٢٥٨ وتاريخ ١٧/٨/١٤٣٤ هـ مرفقا به قرار الدائر الحقوقية الثانية رقم ٣٤٢٩٣٥١٠ وتاريخ ١٠/٨/١٤٣٤ هـ المتضمن ما نصه بعد المقدمة «وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لملاحظة ما يلي ١- لم يطلب فضيلة ناظر القضية من المدعى ما يثبت تملكه للعمارة المؤجرة ولم يرفق ما يفيد ذلك بأوراق المعاملة ٢- تصويب الأخطاء الإملائية والنحوية . والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم » أ. هـ بختم وتوقيع أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة ولوجاهة ما أشار إليه أصحاب الفضيلة سددهم الله فقد طلبت من المدعى ما يثبت ملكيته للعقار فأبرز الصك الشرعى الصادر من كتابة عدل ينبع برقم ٣/٢/١٩٢٧ وتاريخ ١١/٣/١٤٢٢ هـ المتضمن

تملك المدعى للعمارة الموصوفة محل الدعوى وأما بخصوص الخطأ المشار إليه في السطر الخامس فإن صحته (المائتين و الستين ألف) وفي السطر الخامس والعشرين صحة العبارة الواردة فيه (وردت دعوى المدعى) بدلا من المدعى عليه وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر ٢٢/١٠/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبى بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بينبع المساعد الشيخ برقم ٣٤١٠٨١٢٥٨ وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٤٢٥١٣٨٠ وتاريخ ٢٥/٦/١٤٣٤هـ ، المتضمن دعوى ضد ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولأثحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير . والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.