رَقْمُ الصَّكّ: ٣٤٢٧١٦١٥ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/١٧هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٧١٠٥٨٤
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٣٤٥٢١٣ تاريخه:١٤٣٤/١٠/٢٩هـ

المَوضُوعَات

عقد - أجارة - مطالبة بأجرة عين - سماع الدعوى غيابياً لتعذر إبلاغ المدعى عليه - البينة بشهادة الشهود واليمين - الأصل عدم دفع الأجرة - وجوب الوفاء بالعقود الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع باقي أجرة العين - رفع الحكم لمحكمة الاستئناف لتعذر تبليغ المدعى عليه بالحكم.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

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

٢. قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود.

٣. قوله صلى الله عليه وسلم (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي.

٤. جاء في مجموع الفتاوى ٢٤/٣٠٠ (إذا كان الذي عليه الحق قادرا على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد).

٥. المادة ٥٥ و٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية.

٦. قاعدة: الأصل العدم .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي ضد المدعى عليه الغائب عن مجلس الحكم بأنه كان مستأجراً للشقة رقم ١١ في عمارة بحي ... بمحافظة جدة، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال، اعتباراً من تاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ، وقد أخلى العقار في ١٤٣٤/٢/١٠هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها، وبقي في ذمته من أجرة العقار من تاريخ ١٤٣٢/١١/١هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٤٣٤/٢/١٠هـ مبلغا قدره واحد وثلاثون ألفا ومائة وسبعون ريالاً ، وعليه فاتورة استهلاك كهرباء مبلغا قدره أربعمائة وثمانية وخمسون ريالا وخمسه وأربعون هللة، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوما فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي)، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالات، يطلب إلزام المدعى عليه بدفع كامل المبلغ محل الدعوى هكذا ادعى، لم يبلغ المدعى عليه حيث لم يتم العثور عليه حسب إفادة الشرطة، جرى سماع الدعوى غيابياً بناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ، بينة المدعي عقد الإيجار وصك ملكية العقار ومحضر الإخلاء، كما أحضر شاهدين شهدا بإخلاء المدعى عليه للعقار كما في الدعوى، قرر المدعي بأن المدعى عليه سلم مبلغ وقدره سبعة آلاف

ريال لحارس العمارة وأن المتبقي في ذمته من المبلغ المدعى به قدره اثنان وثلاثون ألف وخمسمائة وثلاثون ريالاً ، حلف المدعي على صحة دعواه بعد طلبها منه، وبناء على البينة سالفة الذكر، وبناء على أن الأصل عدم دفع الأجرة ، وليمين المدعي على صحة دعواه وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود ، ولحديث (البينة على المدعي واليمين على المدعى عليه) رواه الترمذي ، ولما جاء في الفتاوى ما نصه قال شيخ الإسلام (إذا كان الذي عليه الحق قادرا على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد) ٢٤/٣٠٠ ، وهو موافق للشرط المضمن بالعقد من حيث المبدأ ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية، ولما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه بدفع مبلغ قدره اثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وثلاثون ريالا للمدعي، قنع المدعي بالحكم تم بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الحُكْم ، إعلامُ الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي .....القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٣٧١٠٥٨٤ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢٢٦٧٦١٤ وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ ففي

يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٣/٢٨هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ٠٨ وفيها حضر المدعي ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... ولم يحضر المدعى عليه ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... ولا من يمثله ، وقد خطاب مدير مركز شرطة النزهة برقم ٣٦/١٣٠٠ وتاريخ ١٤٣٤/٢/١٩هـ والمتضمن أنه (بالرجوع إلى الحاسب الآلي طرفنا اتضح بأن عنوان المذكور حي ... وبالبحث والتحري عن المذكور لم يتم العثور عليه كما تم الاتصال على جوال..... وتم الرد من قبل شخص اسمه..... وبسؤاله عن المذكور أفاد بأنه لا يعرفه). أهـ وبعرضه على المدعي قال : أطلب التعميم على المدعى عليه وإيقاف خدماته. ثم رفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٠ : ٣٠ وفيها حضر المدعي ..... ولم يحضر المدعى عليه.....ولا من يمثله ، وقد جرت الكتابة لشرطة محافظة جدة لإيقاف خدمات المدعى عليه بموجب خطابنا رقم ٣٤٧٦٤٨٧٠ وتاريخ ١٤٣٤/٣/٢٩هـ ولم يراجعنا أحد ، فبناء على المادة ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية ولتعذر العثور على المدعى عليه وتبليغه فقد قررت السير في الدعوى غيابيا في حق المدعى عليه ، وادعى المدعي قائلا : لقد كان المدعى عليه مستأجرا للشقة رقم ١١ في عمارة مملوكة لي في حي ... رقم .... بمحافظة جدة ، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال ، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال، اعتبارا من تاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ ، بموجب عقد إيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ ، وقد أخلى العقار في ١٤٣٤/٢/١٠هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها ، وبقي في ذمته

من أجرة العقار من تاريخ ١٤٣٢/١١/١هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٤٣٤/٢/١٠هـ مبلغا قدره واحد وثلاثون ألفا ومائة وسبعون ريالا ، وعليه فاتورة استلاك كهرباء مبلغا قدره أربعمائة وثمانية وخمسون ريالا وخمسة وأربعون هللة بموجب فاتورة استلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ للفترة من ١٤٣٤/١/٧هـ وحتى ١٤٣٤/٢/٦هـ للحساب رقم ٢٦٧٣٨٤٩٠٦ ، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوما فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي) ، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالات ، أطلب إلزام المدعى عليه بدفع كامل المبلغ محل الدعوى وقدره تسعة وثلاثون ألفا وخمسمائة وخمسة وثلاثون ريالا . هذه دعواي . ثم أبرز المدعي صورة من عقد الإيجار وأصل محضر الإخلاء وأصل فاتورة استهلاك كهرباء ، وتم تزويد المعاملة بنسخة منها ، وبسؤاله عن أصل عقد الإيجار وأصل صك الملكية وشهود محضر الإخلاء قال: أطلب الإمهال لإحضارها في الجلسة القادمة . ثم رفعت الجلسة لذلك. وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٤/٠٧/١٧هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٢ وفيها حضر المدعي ..... ولم يحضر المدعى عليه ..... ولا من يمثله ، وقد أبرز المدعي أصل صك الملكية الصادر من كتابة العدل الولى بجدة برقم ٣٥٥٧ وتاريخ ١٤٢٠/١٢/٢٧هـ والمتضمن انتقال ملكيته للمدعي في ١٤٢٥/٦/٢٣هـ ، كما أبرز أصل عقد الإيجار، وتم تزويد المعاملة بنسخة منهما ، كما أحضر للشهادة وأدائها كلا

من .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....وهو من مواليد ١٤٠٣هـ ويعمل في .....ويسكن في حي .....بمحافظة جدة ، وهو ابن أخ للمدعي ، و.....مصري الجنسية بموجب الإقامة رقم .....وهو من مواليد ١٩٧٩م ويعمل حارس للعمارة محل الدعوى لدى المدعي ، ويسكن فيها بحي ... رقم ... بمحافظة جدة ، وشهد كل واحد منهما بمفرده قائلا : أشهد لله تعالى بأن المدعى عليه ..... قد أخلى الشقة رقم ١١ محل الدعوى في ١٤٣٤/٢/١٠هـ بعد أن أخذ كل أغراضه ، وسلم المفتاح للشاهد الثاني حارس العمارة . هكذا شهدا . وقرر المدعي قائلا : لقد تبين لي بأن المدعى عليه قد سدد مبلغا قدره سبعة آلاف ريال وسلمها لحارس العمارة وهو الشاهد الثاني ، وبقي في ذمته من مبلغ الدعوى مبلغا قدره اثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وثلاثون ريالا ، وأطلب إلزام المدعى عليه بدفع هذا المبلغ بالتفصيل السابق . وبعرض اليمين على المدعي على صحة الدعوى وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا استعد لذلك ، ثم حلف قائلا : والله العظيم الذي لا إله إلا هو أن المدعى عليه في.....ي كان مستأجرا للشقة رقم ١١ في عمارة مملوكة لي في حي .....رقم ... بمحافظة جدة ، بأجرة سنوية قدرها اثنان وعشرون ألف ريال ، إضافة إلى الخدمات بمبلغ قدره ألفان وأربعمائة ريال ، اعتبارا من تاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ ، بموجب عقد إيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ ، وقد أخلى العقار في ١٤٣٤/٢/١٠هـ بموجب محضر معد من قبل حارس العمارة واثنين من سكانها ، وبقي في ذمته من أجرة العقار من تاريخ ١٤٣٢/١١/١هـ وحتى تاريخ الإخلاء في ١٤٣٤/٢/١٠هـ مبلغا قدره أربعة وعشرون ألفا ومائة

وسبعون ريالا ، وعليه فاتورة استلاك كهرباء مبلغا قدره أربعمائة وثمانية وخمسون ريالا وخمسة وأربعون هللة بموجب فاتورة استلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ للفترة من ١٤٣٤/١/٧هـ وحتى ١٤٣٤/٢/٦هـ للحساب رقم ٢٦٧٣٨٤٩٠٦ ، وقد نصت الفقرة ١٩ من العقد المبرم بين الطرفين على أنه (إذا تأخر الطرف الثاني عن دفع أي مبلغ مستحق مدة خمسة عشر يوما فإن .. للطرف الأول أو نائبه الحق في رفع القضية إلى الجهة المختصة لإجبار الطرف الثاني بدفع المستحق مع إلزام الطرف الثاني بدفع ٢٥٪ من أصل المبلغ زيادة على المبلغ الأصلي) ، وقدرها سبعة آلاف وتسعمائة وسبعة ريالات ، وبقي في ذمته من مبلغ الدعوى مبلغا قدره اثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وثلاثون ريالا ، ولم يدفع المدعى عليه من ذلك المبلغ شيئا حتى الآن. هكذا حلف . فبناء على ما تقدم من الدعوى والبينة المتمثلة في الصك رقم ٣٥٥٧ وتاريخ ١٤٢٠/١٢/٢٧هـ، وعقد الإيجار رقم ١١ فئة (أ) وتاريخ ١٤٣٢/٩/١هـ ، وشهادة .....، ومحضر الإخلاء، وفاتورة استهلاك كهرباء رقم ٢٤٩٠٢ ، وبناء على أن الأصل عدم دفع الأجرة ، وليمين المدعي على صحة دعواه وعدم استلامه من مبلغ الدعوى شيئا ، ولقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ، ولحديث (المسلمون على شروطهم) رواه الترمذي وأبو داوود ، ولحديث (البينة على المدعى 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 ، ولما جاء في الفتاوى ما نصه قال شيخ الإسلام (إذا كان الذي عليه الحق قادرا على الوفاء وعطله حتى أحوجه إلى

الشكاية فما غرمه بسبب ذلك فهو على الظالم المماطل إذا غرمه على الوجه المعتاد) ٢٤/٣٠٠ ، وهو موافق للشرط المضمن بالعقد من حيث المبدأ ، وبناء على المادة ٥٥ و ٥/١٧٦ من نظام المرافعات الشرعية ، لذلك كله ، فقد حكمت على المدعى عليه..... بدفع مبلغ قدره اثنان وثلاثون ألفا وخمسمائة وثلاثون ريالا للمدعي ..... وبه قنع المدعي ، وقررت بعث المعاملة لمحكمة الاستئناف لتدقيق الحكم لتعذر العثور على المدعى عليه. وأقفلت الجلسة الساعة ٤٠ : ٠٢. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٧/١٧هـ

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 ٣٤٢٧١٦١٥ وتاريخ ١٤٣٤/٧/١٧هـ المتضمن دعوى ..... ضد ..... والمحكوم فيه بما دون باطنة وبدراسة الصك وصورة ضبطه تقررت الموافقة على الحكم والمدعي عليه على حجته إذا حضر وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .