

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٩١٩٦٤ تاريخه: ٢٠/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٥٢٨٠٥
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢١٩٦٩٠ تاريخه: ٢٢/٥/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

إجارة - المطالبة بتنفيذ العقد - انتقال العين من مالك لآخر لا يلغي العقود المتعلقة بالعين - وجوب الوفاء بالعقود - شراء العين لا يسري على المنفعة إلا بعد انتهاء مدة عقد الإيجار - الحكم بتسليم العين حتى نهاية مدة العقد .

السَّندُ الشرعيُّ أو النظاميُّ

قوله تعالى {يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود} .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى ضد المدعى عليه بأنه استأجر من المالك محلاً تجارياً على طريق مقابل ... على أن يبدأ الإيجار بتاريخ ١/٤/١٤٣٢هـ وينتهي في ١/٤/١٤٣٥هـ بقيمة ثمانية آلاف للسنة الواحدة وقد قام المدعى عليه في يوم الأحد الموافق ٢٩/٣/١٤٣٤هـ وقبل أن يحل الإيجار بيوم واحد بالتهجم على المحل وأخبره العامل بأن المدعى عليه يقول: عليك أن تدفع واحداً وعشرين ألف ريال بدل المتفق عليه بالعقد أو يطلب منه الخروج من المحل وبعد عدة ساعات أتى للمحل وأقفله بقفل حديدي ويطلب إلزام المدعى عليه بتنفيذ موجب العقد المبرم بينهما هكذا ادعى، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى وأنه اشترى الدكان من المالك الأصلي في شهر

جمادى الآخرة من السنة الماضية، وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعى وبعد الاطلاع على أصل عقد الدكان وأصل صك ملكية العقار وحيث أن انتقال العين من مالك لآخر لا يلغى العقود المتعلقة بالعين حيث أن المستأجر يملك منفعة الدكان حتى نهاية العقد لقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولأن شراء المدعى عليه وقع على ذات العين ولم يقع على منفعتها لانشغالها بعقد سابق فلا يسري على المنفعة إلا بعد انتهاء عقد الإيجار، لما تقدم صدر الحكم على المدعى عليه بأن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥ هـ - قنع المدعى بالحكم واعترض المدعى عليه بلائحة، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤١٥٢٨٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٨١٣٥٢٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ ففي يوم الأربعاء الموافق ١٧/٠٤/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠ : ٠٨ وفيها حضرسعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقموحضر لحضورهسعودي بالسجل رقمو ادعى الاول قائلًا استأجرت من المالك السابقمحلًا تجاريًا على طريق المدينة سابقا مقابل برجبالعقد الصادر من مكتببتاريخ ١٤٣٢/١/٢٠ هـ على ان يبدأ الايجار بتاريخ

١٤٣٢/٤/١ هـ وينتهي في ١٤٣٥/٤/١ هـ بقيمة ثمانية آلاف للسنة الواحدة وقد قام المدعى عليه في يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٣/٢٩ هـ وقبل ان يحل الايجار بيوم واحد بالتهجم على المحل وابلغني العامل ان المدعى عليه يقول : ان عليك ان تدفع واحدا وعشرين الف ريال بدل المتفق عليه بالعقد او يطلب مني الخروج من المحل وبعد عدة ساعات اتى للمحل واقفله بقفل حديدي وفي نفس اليوم تم ابلاغ شرطة الرس بذلك وحضر البحث الجنائي وتم رصد الواقعة لديهم بالصور اطلب الزام المدعى عليه بتنفيذ موجب العقد المبرم بيننا هذه دعواي هكذا ادعى وبعرض دعوى المدعى على المدعى عليه اجاب قائلاً مذكركه المدعى من استئجار الدكان الواقع في شارع الملكمقابل مؤسسة ... من تاريخ ١٤٣٢/٤/١ هـ الى ١٤٣٥/٤/١ هـ كما جاء بالعقد المرفق رقم ١٤٢٦ في ١٤٣٢/١/٢٠ هـ كله صحيح وقد اشترت الدكان من المالك الاصلي في شهر جمادى الآخرة من السنة الماضية من المسمىوقد اغلقت باب الدكان لأن اسعار الايجارات مرتفعة فقلت له إما ان يكون الايجار واحدا وعشرين الف ريال او تخرج من الدكان هذه اجابتي هكذا اجاب فبناء على ماتقدم من الدعوى والاجابة وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعى وبعد الاطلاع على اصل عقد الدكان المتضمن (تم الاتفاق بين الطرفينطرف اول و.....طرف ثاني ان يستأجر الطرف الثاني ورشة ... الشارعمقابل برج ... مدة الايجار ثلاث سنوات بدا من تاريخ ١٤٣٢/٤/١ هـ حتى ١٤٣٥/٤/١ هـ الايجار السنوي ٨٠٠٠ ريال سعودي) ورخصة المحل المتضمنة (رقم الرخصة في ١٤٢٠/١/٥ هـ وتنتهي في ١٤٣٥/١/٥ هـ اسم صاحب الرخصة)

الاسم التجاري محل) وبالإطلاع على أصل صك ملكية العقار رقم ٩٣ وتاريخ ١٥/٥/١٤٣٣هـ المتضمن (حضر علي أصيلاً عن نفسه ووكالة عن ورثة والده وقرر بطوعه واختياره أنه الجاري في ملكي وتحت تصرّف الدكان رقم ٣ الواقع بالجهة الغربية من محافظة الرس وقد بعته ل.....) وتم الاستفسار عن سريان مفعوله برقم ٣٤٩٥٢٨٢٧ وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ تبين أنه الصك ساري المفعول ولا توجد عليه ملاحظات وكذلك الصك رقم ٩٤ في ١٥/٥/١٤٣٣هـ المتضمن (حضر أصيلاً عن نفسه ووكالة عن ورثة والده وقرر بطوعه واختياره أنه الجاري في ملكي وتحت تصرّف الدكان رقم ٢ الواقع بالجهة الغربية من محافظة الرس وقد بعته ل.....) وتم الاستفسار عن سريان مفعوله برقم ٣٤٩٥٢٧٧٧ في ١٧/٤/١٤٣٤هـ تبين أنه الصك ساري المفعول ولا توجد عليه ملاحظات وحيث أن انتقال العين من مالك لآخر لا يلغي العقود المتعلقة بالعين حيث أن المستأجر يملك منفعة الدكان حتى نهاية العقد لقوله تعالى (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولأن شراء المدعى عليه وقع على ذات العين ولم يقع على منفعتها لإنشغالها بعقد سابق فلا يسري على المنفعة إلا بعد انتهاء عقد الإيجار لذا فقد حكمت على المدعى عليه بأن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥هـ وبعرض ما حكمت به على الطرفين قرر المدعى قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه عدم القناعة وافهمته بأن يحضر في يوم السبت لاستلام نسخة من الحكم لتقديم الالتماس الاعتراضية ففهم ذلك وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٧/٠٤/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وبعد... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة القصيم على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم (٣٤٨١٣٥٢٢) وتاريخ ١٤٣٤/٥/٦ هـ؛ المحالة إلينا برقم (٣٤٢١٤٦٦٨)؛ المرفق بها الصك المسجل برقم (.....) وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٠ هـ؛ الصادر من فضيلة الشيخ/.....القاضي بالمحكمة؛ الخاص بدعوىضد بشأن تنفيذ عقد مبرم لمحل عقار . وقد تضمن الصك حكم فضيلته بأن على المدعى عليه أن يسلم الدكان للمدعى حتى نهاية العقد المذكور في الدعوى في ١/٤/١٤٣٥ هـ . على النحو المفصل فيه. وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة نقرر المصادقة على الحكم الله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

الحمد لله وحده وبعد فلدي أناالقاضي في المحكمة العامة بمحافظة الرس وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤١٥٢٨٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤٨١٣٥٢٢ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـضد ففي يوم الخميس الموافق ١٥/١٠/١٤٣٤ هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ ر ١٠ وفيها وردت المعاملة من رئيس دائرة التنفيذ بالمحكمة العامة بمحافظة الرس برقم ٣٤٢١١٠٩٠٨ في ٢/٩/١٤٣٤ هـ والمتضمن استلام المدعى الدكان المطالب به والصادر به الصك الشرعي رقم ٣٤١٩١٩٦٤ في ٢٠ / ٤ / ١٤٣٤ هـ وبهذا ليس للمدعى أي شئ بخصوص هذه

القضية وامرت بالتهميش على ضبطه وسجله حتى لا يخفى وبالله
التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر
في ١٤٣٤/١٠/١٥ هـ