رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤٢٠٣٨٦٤ تاريخُه: ١٤٣٤/٥/١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤١٢٨٠٢٨
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٣٦٦٠٢٥ تاريخه:١٤٣٤/١١/٢٣هـ

المَوضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة بقيمة تحسينات - الأصل في الشروط الحل - ما يقوم به المستأجر من تحسينات لا تلزم المؤجر إذا نص العقد على ذلك- وجوب الوفاء بالعقود - رد دعوى المدعى .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قوله تعالى {يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود}.

٢- قوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي ضد المدعى عليه بأنه استأجر من المدعى عليه بيتاً شعبياً مرفقاً به ثلاث محلات في حي ..... بجدة بأجرة قدرها عشرون ألف ريال وقام بعمل تحسينات بالمحل كلفته مبلغ وقدره خمسة وخمسون ألف ريال وطلب منه المدعى عليه بعدم تجديد العقد ويطالب بإلزامه بتعويضه عن الخسارة التي تكبدها في التحسينات وقدرها خمسة وخمسون ألف ريال هكذا ادعى، أجاب المدعى عليه بإنكار عمل التحسينات من قبل المدعي وأن الذي قام به هو عمل فتحة واحدة بدون علمه ولا إخطار كتابي وأنه لا يستحق شيء ويطلب رد الدعوى، ليس للمدعي بينة على أن المدعى عليه يلتزم بدفع التعويضات، أضاف المدعى عليه بأن المادة الخامسة من عقد

الإيجار تنص (بأن لا يحق للمستأجر إجراء أي تغيير في الواجهات الخارجية أو الترتيبات الداخلية إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك ... كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليها المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها)، بناء على المادة الخامسة من العقد المبرم بين الطرفين، ولقوله تعالى : (يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود)، ولأن الأصل في الشروط الحل ولقوله صلى الله عليه وسلم : (المسلمون على شروطهم)، لما تقدم صدر الحكم برد دعوى المدعي لعدم استحقاقه ما يدعيه، قنع المدعى عليه بالحكم واعترض المدعي بلائحة، صدق الحكم بعد مداولة من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

نَصُّ الحُكم، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا .....القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٤١٢٨٠٢٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٧هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٦١٧٣٥٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٣/١٠هـ ففي يوم الأربعاء الموافق١٤٣٤/٠٥/٠١هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١ وفيها حضر المدعي أصالة .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....وحضر لحضوره المدعى عليه أصالة .....سعودي بالسجل رقم .....وبسؤال المدعي عن دعواه أفاد قائلا : لقد قمت باستئجار بيت شعبي من دورين وبه مرفق

ثلاث محلات من المدعى عليه .....في حي .....بجدة بمبلغ وقدره عشرون ألف ريال وكنت ملتزم بالايجارات وقمت بعمل تحسينات في هذه المحلات كلفتني خمسة وخمسون ألف ريال ثم قام المدعى عليه .....وطلب مني عدم تجديد العقد أطلب إلزامه بتعويضي عن الخسارات التي تكبدتها في التحسينات وهي مبلغ وقدره خمسة وخمسون ألف ريال ودفعها لي هذه دعواي وبعرضها على المدعى عليه أجاب قائلا : ما ذكره المدعي في دعواه غير صحيح والمدعي قام بعمل فتحة واحدة بدون علمنا ولا إخطار كتابي منا وعليه فهو لا يستحق شيئا لذا أطلب رد دعوى المدعي هكذا أجاب ثم جرى الاطلاع على عقد الإيجار الذي بين الطرفين فوجدت البند الخامس يتضمن ما نصه : لا يحق للمستأجر إجراء أي تغيير في الواجهات الخارجية أو الترتيبات الداخلية إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك أو من ينوب عنه وإلا كان على نفقته إعادة المكان المؤجر إلى حالته التي كان عليها إما فورا وإما عند انتهاء عقد الإيجار وتسليم المكان المؤجر وهذا الاختيار حسب رغبة الطرف الأول .... كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الإصلاحات والتغييرات التي سيوافق عليها المؤجر خطيا تكون على نفقة المستأجر بكاملها أ . هـ وبسؤال المدعي عن بينته على أن المدعى عليه قد التزم بتعويضه عما قام به من إصلاحات أجاب قائلا : لا بينة لدي على ذلك هكذا أجاب وبعرضه على المدعى عليه أجاب قائلا : إن المادة الخامسة من العقد تضمنت ما نصه: (كل هذا بدون حق مطالبة الطرف الثاني للطرف الأول بأي تعويض علما بأن كل الاصلاحات والتغييرات

التـي سـيوافق عليهـا المؤجـر خطيـا تكـون علـى نفقـة المسـتأجر بكاملها) وقد حاولت الصلح بين الطرفين فأصر المدعى عليه على رفضه عليه فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبما أن المدعي حصـر دعـواه في المطالبـة بتعويضـه عمـا قـام بـه مـن تحسـينات وذلـك بمبلـغ وقدره خمسـة وخمسـون ألـف ريـال وبمـا أن المدعـى عليـه أنكـر دعـوى المدعـي جملـة وتفصيـلا وبمـا أن العقـد الـذي بـين الطرفـين قـد نـص كمـا في المـادة الخامسـة منـه (كل هـذا بـدون حـق مطالبـة الطـرف الثانـي للطـرف الأول بـأي تعويض علمـا بـأن كـل الاصلاحـات والتغييـرات التـي سـيوافق عليهـا المؤجـر خطيـا تكـون علـى نفقـة المسـتأجر بكاملهـا) ولقولـه تعالـى : (يـا أيهـا الذيـن أمنـوا أوفـوا بالعقـود) الآيـة ولأن الأصـل في الشـروط الحـل ولقولـه صلـى اللّٰه عليـه وسـلم : (المسـلمون علـى شـروطهم) ولجميـع مـا تقـدم فقـد حكمـت بـرد دعـوى المدعـي لعـدم اسـتحقاقه مـا يدعيـه وبعرضـه علـى الطرفـين قـرر المدعـى عليـه القناعـة وقـرر المدعـي عـدم القناعـة وطلـب الاسـتئناف فأجيـب إلـى طلبـه وجـرى تسـليمه نسـخة مـن الحكـم للاعتـراض عليـه خـلال ثلاثـين يومـا تبـدأ مـن تاريـخ الحكـم وإذا انتهـت مـدة الاعتـراض ولـم يتقـدم باللائحـة الاعتراضيـة فيسـقط حقـه في طلـب الاسـتئناف ويكتسـب الحكـم القطعيـة وأغلقـت الجلسـة السـاعة ٠٠ : ١٢ وبـاللّٰه التوفيـق وصلـى اللّٰه علـى نبينـا محمـد وعلـى آلـه وصحبـه وسـلم . حـرر في ١٤٣٤/٠٥/٠١هـ .

الحمـد للّٰه وحـده وبعـد فلـدي أنـا .....القاضـي في المحكمـة العامـة بمحافظـة جـدة ففـي يـوم الأحـد الموافق١٤٣٤/١٠/٢٥هـ افتتحـت الجلسـة السـاعة ٠٨ : ٣٠ وفيهـا حضـر المدعـي أصالـة .....المدونـة هويتـه

سابقا ولم يحضر المدعى عليه .....ولم يردنا ما يفيد تبلغه وقد عادت لنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بخطاب فضيلة رئيسها رقم ٣٤٦١٧٣٥٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ والمتضمنة القرار الصادر من الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف برقم ٣٤٢٣٧٨٠٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٢هـ والذي نصه بعد المقدمة: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلته لملاحظة أنه ذكر في اللائحة ما يوجب فتح جلسة والتأكد منه وهو وجود موافقة خطية فهل هذا ثابت .. إلخ وإجراء المقتضى الشرعي نحوه وبالله التوفيق قاضي استئناف ..... توقيع وقاضي استئناف .....توقيع ورئيس الدائرة صقر المدرع توقيع) أ . هـ وعليه أجيب أصحاب الفضيلة وفقهم الله لطاعته وهداهم لمرضاته أنه بسؤال المدعي من الموافقة الخطية التي ذكرها أجاب قائلا : إن بينتي هي ما ورد في الخطاب الصادر من المدعى عليه .....بتاريخ ١٤٣٣/١١/٢٣هـ ونصه : (اتعهد أنا .... بمساعدة السيد .....وتمكينه من تحصيل جميع إيجاراته المتبقية لدى سكان بيت عمتي .....في حي .....واعطاءه مهلة إلى آخر شهر محرم ١٤٣٤ لاستلام البيت منه ومن حق .....اغلاق المحلين الذي استحدثهم في البيت وهذا تعهد منا بذلك .....توقيع) أ . هـ وبسؤاله هل لديك بينة أخرى أجاب قائلا : لا ليس لدي بينة أخرى وبالاطلاع على هذا الخطاب لم أجد فيه ما يدل على إذن المدعى عليه للمدعي باستحداث المحلين اللذين يطالب المدعي بالتعويض عن الخسائر التي تكبدها وعليه فلم أجد تأثيرا على ما حكمت به سابقا أمرت بالحاق ذلك على صكه وسجله وإعادته إلى محكمة الاستئناف وأغلقت الجلسة الساعة ٠٠

: ٠٩ وباللّٰه التوفيق وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/١٠/٢٥هـ .

الحمد للّٰه ، والصلاة والسلام على رسول اللّٰه ، وبعد :. فقد جرى منّا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الصك الصادر من فضيلة الشيخ .....القاضي بالمحكمة العامة بجدة المسجل بعدد .....وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٠١هـ المتضمن دعوى ..... ضد .....في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم بعد الإجراء الاخير وباللّٰه تعالى التوفيق وصلى اللّٰه على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .