رَقْمُ الصَّكّ: ٣٤١٧٩٢٧٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٦هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣١٦٩٨١٥
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٣٤٨٦٠ تاريخه: ١٤٣٤/٦/١٠هـ

المَوضُوعات

بيع - عقار - أرض زراعية - الإلزام بالإفراغ - طلب إفراغ العقار - بيع العقار قبل فرزه - إقرار بصحة البيع - من سعى في نقض ما تم من جهته فسعية مردود عليه - الدعوى تقام على من بيده العين - المطالبة بأتعاب المحاماة - التهميش على صك الملكية .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قاعدة من سعى في نقض ما تم جهته فسعيه مردود عليه

٢- قاعدة الدعوى تقام على من بيده العين

٣- قال في رد المحتار على الدر المختار ٣٢٨/٣٢٧/٧ (باع عبد غيره بغير إذنه فبرهن المشتري مثلاً على إقرار البائع الفضولي أو على إقرار رب العبد أنه لم يأمره بالبيع للعبد وأراد المشتري رد البيع ردت بينته ولم يقبل قوله للتناقض كما لو أقام البائع البينة أنه باع بلا أمر أو برهن على إقرار المشتري بذلك وأصله أن من سعى في نقض ما تم من جهته لا يقبل) .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة بأن موكله اشترى ثلاث قطع زراعية من المدعى عليه (ذكر اسمائها وحدودها) والشراء تم بعد تقسيم

الميراث وحيازة المدعى عليه نصيبة وموافقة الورثة على القسم وكذلك موافقتهم على البيع وعلمهم به ، ثم قام المدعى عليه ببيع احدى القطع على شخص آخر ، طلب المدعي وكالة الحكم على المدعى عليه بإلزامه بإفراغ جميع المبيع (الأراضي الزراعية الثلاث المذكورة) والتي تم بيعها بموجب عقود البيع المرفقة وقبض المدعى عليه ثمنها والتهميش على الصك والزام المدعى عليه بدفع اتعاب المحاماة خمسين ألف ريال، اجاب المدعى عليه وكالة بأن البيع باطل شرعاً لأن المدعي أقر في صحيفة دعواه بأن البيع تم بتاريخ ١٤٢٧/١٠/١٤هـ والمدعى عليه لم يكن يملك المبيع كما أن البيع ورد على قطعتين مفرزتين والمدعى عليه وقت البيع كان يملكها على المشاع بينه وبين اخوته وبقية الورثة لم يوافقوا وتم ابلاغ المدعى بذلك وتسليمة المبلغ فرفض ذلك، طلب المدعى عليه وكالة رد الدعوى والزام المدعي بأتعاب المحاماة ، انكر المدعي وكالة ما دفع به المدعى عليه وكاله وذكر بأن الصحيح أن تقسيم نصيب والد المدعى عليه بين ورثته قد تم قبل شراء موكله لنصيب المدعى عليه الا أن الافراغ قد تأخر لغرض استكمال الاجراءات النظامية والكروكيات ومما يقوى ذلك أن المبيع هو نفس نصيبة ، جرى الاطلاع على صك حصر ورثة والد المدعى عليه وصكوك الملك ومهمش على صك القطعة الثالثة بانتقالها لشخص آخر، لما قرره الفقهاء من أن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه ولأن الدعوى تقام على من بيده العين فقد صدر الحكم بثبوت ملكية المدعي لقطعتي الأرض الزراعية (ذكرهما ورقم الصك) وصرف النظر عن طلبه اثبات ملكيته للقطعة الثالثة (ذكر

اسمها) وأمر القاضي التهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية وأفهم المدعي بأن له اقامة دعواه فيما يخص القطعة الثالثة على من بيده العين ، لم يقنع المدعى عليه بالحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نَصُّ الحُكم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٦٩٨١٥ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٠٨ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٣/٠٤/٢٠ هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر ...سعودي بموجب السجل المدني رقم ...بصفته وكيلا عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بشمال محافظة جدة برقم .... وتاريخ ١٤٣٣/٤/١٩هـ جلد ١١٦٤١ وهي تخوله المرافعة والمدافعة و...وكل بصفته وكيلا عن ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل أبها برقم .... في ١٤٣٣/٣/١٢هـ وحضر لحضوره ... يحمل سجل مدني رقم ...بصفته وكيلا عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل تنومه برقم ١ وتاريخ ١٤٣٣/٤/١٨هـ وهي تخوله الدعوى والصلح والتنازل وطلب اليمين وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه قال أطلب إمهالي لتحريرها وعليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر ... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ...بصفته وكيلا عن ...بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بأبها رقم ٤٩٣٣ في ١٤٣٣/٣/١٢هـ المخولة له المرافعة والمدافعة

وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة الحاضر في الجلسة السابقة وبسؤال المدعي عن دعواه أبرز مذكرة مكونة من أربع صفحات ونص الحاجة منها كما يلي فإنه إشارة إلى الدعوى المقيدة لدى مكتبكم برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ من موكلي المدعي : ...ضد المدعى عليه ..والمتضمنة المطالبة بإفراغ القطعتين ... و...والمحدودة كالتالي :شرقا : ملك ...بطول ٢٠ متراً .وغرباً : ملك ...بطول ١٢متراً .وشمالاً : مجرى سيل بطول ٦٠ متراً .وجنوباً : ملك ...وملك ورثة ..وسبيل ماء للبئر ومجرتها سبيل قديم في ما بين ... و... بعرض نصف متر وهي أراضي زراعية والمدعي اشترى من المدعى عليه بعد تقسيم الميراث بين الورثة والمدعي عم المدعى عليه وبعد حيازة المدعى عليه لنصيبه وموافقة الورثة على القسم وكذلك موافقتهم على البيع وعلمهم به ومرفق إقرار المدعى عليه بذلك وأخوه ...شاهد على الاقرار مرفق مستند رقم (١) ونصه (أقر أنا المدعو ...حامل سجل مدني رقم ...تاريخ ١٤٠٤/٦/٢٢هـ مصدرها مكة المكرمة بأني قد بعت كامل ورثي من والدي الكائن في محافظة ... بلاد ... في قرية آل ...من عمي شقيق والدي ، ...بيع لا رجعة فيه وأني قد استلمت جميع حقوقي المادية مبلغ وقدره (خمسة وأربعين ألف ريال) مقابل أملاكي التي ورثتها عن والدي من جائز أخواني الموجودين حسب صك الورثة وهي كالآتي:

١- قطعة الصفى العشري شمالاً بطول ٣٠ متر يليه حصة ..وجنوبا بطول ٣٠ متر يليه سبيل بعرض ٥ أمتار وغربا بطول ١٠ أمتار يليه ملك ... و...وشرقا بطول ١٠ أمتار يليه سبيل بعرض ٥ أمتار .

٢-الظاهرة السفلي والحفدة المحددة كالآتي: شرقا بطول ٢٠

متر يليه ملك ...شمالا بطول ٦٠ متر يليه مجرى سيل غربا بطول ١٢ متر يليه ملك ... وجنوبا بطول ٥٥ متر يليه ملك ...وملك ورثة ...وسبيل ماء للبئر ومجرتها سبيل قديم في ما بين الظاهرة السفلي والحفدة بعرض نصف متر . المقر بما فيه/ .... وشهد بذلك ... . وختم مكتب ...للعقار) كما والمدعى عليه باع ملكه الخاص به وهو بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ومرفق عقد البيع وعليه إقراره وتوقيعه والشهود مستند رقم (٢)(٣) ونصه عقد بيع بتاريخ ١٤٢٧/١٠/١٤هـ الطرف الأول البائع ...الطرف الثاني المشتري ... على أولاً: لقد باع الطرف الأول للطرف الثاني الأرض الواقعة في بلاد ... والواقعة في سبت تنومة قرية.... موقعها ومساحتها الإجمالية وواجهاتها وحدودها كالآتي: شمالاً : بطول ستون متراً ٦٠م يحدها مجرى .... جنوبا : بطول خمسة وخمسون متراً يليه ملك ...وملك ورثة ....شرقا : بطول عشرون متراً يليه ملك ... .غربا : بطول اثنا عشر متراً يليه ... . وذلك بقيمة إجمالية مقدارها ثلاثون ألف ريال ٣٠,٠٠٠ فقط لا غير ريال سعودي .ثانيا : لقد قبل المشتري الشراء بالثمن المذكور أعلاه بنفس المواصفات المذكورة .ثالثا : قام الطرفان بالوقوف على العين المذكورة وقبلا بها بحالتها الراهنة .رابعا : يعتبر هذا العقد مبايعة شرعية حتى يتم تسجيلها لدى كاتب عدل حسب المتبع وهو ملزم لكلا الطرفين . خامسا : في حالة عدم إلزام المشتري بسداد الأقساط في موعدها يحق للبائع بيعها وإعادة ما أستلم للمشتري على أقساط شهرية اهـ كما أن المدعى عليه قام ببيع القطعة الأولى المسماة الصفى العثري بمبلغ وقدره مائتان ألف ريال لشخص ثاني اسمه ... بعد أن باعها لموكلي وقبض الثمن

منهما دليل . تلاعب وغش في البيع بل هو بيع مالا يملك كما نص الحديث .وحيث أن ما قام به المدعى عليه مخالف لقواعد الشرع وارتكاب لما نهى عنه الشارع أطلب الآتي:

١- الحكم على المدعى عليه بإلزامه بإفراغ جميع المبيع من عقارات المساه الظاهرة السفلي والحفده والصفى العشري والتي تم بيعها بموجب عقود البيع المرفقة وقبض الثمن والتهميش على الصك .

٢- الحكم بإلزامه بأتعاب وقدرها خمسون ألف ريال انتهى وجرى ضمها بالمعاملة وزود وكيل المدعى عليه بصورة منها وباطلاعه عليها طلب إمهاله للإجابة فأجيب لطلبه كما جرى سؤالهما عن صكوك الملكية وحصر الورثة فاستعد وكيل المدعى عليه بإحضارها وعليه رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي ... كما حضر المدعى عليه وكالة ...المرصودة وكالتيهما سابقا وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استعد به أبرز صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٠/٤٦/٩١ في ١٤٢٤/٤/٢هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن ثبوت وفاة ...بتاريخ ١٤٢٤/٣/٣هـ وانحصار إرثه في أولاده ...و...و... و...و... كما أبرز الصك الصادر من محكمة تنومة برقم ... في ١٤٠٥/١٠/٢٥هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن قسمة الأملاك العقارية ل...بين ورثته ومهمش عليه بأنه جرى تقسيم ما بباطن الصك بين ورثة ...وهم ... و..... و...و... و... أولاد ...وقد أخرجت لهم صكوك برقم ... و ... و .... و ... و ... بتاريخ ١٤٣١/١١/٣هـ كما أبرز الصك الصادر من كتابة عدل تنومة برقم ... في ١٤٣١/١١/٣هـ وبالاطلاع عليه وجد يتضمن ملكية ... للقطعة المسماة الصفي العشري ويحدها من الشمال ملك ...بطول ٣٠م ومن

الجنوب سبيل بطول ٣٠م ومن الغرب ملك ...بطول ٢١م ومن الشرق سبيل بطول ٢١م والمساحة الإجمالية ستمائة وثلاثون مترا مربعا وملكيته أيضا للقطعة المسماة الظاهرة السفلى والحفده والمحدودة شمالا مجرى سيل بطول ٦٠م وجنوبا ملك ...وملك ورثة ...وسبيل ماء البئر بطول ٥٥م وشرقا ملك ...بطول ٢٠م وغربا ملك ...بطول ١٢م والمساحة الإجمالية ألف وسبعة وعشرون مترا مربعا ومهمش عليه بانتقال ملكية القطعة المسماة الصفى العثري إلى ملك ... بثمن وقدره مائتا ألف ريال ثم جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن جوابه على الدعوى فأبرز مذكرة مكونة من ورقتين ونص الحاجة منها كما يلي : المدعى عليه يرد هذه الدعوى للأسباب الآتية: أولا : البيع باطل شرعا . فالمدعي أقر في صحيفة دعواه بأن البيع تم في تاريخ:١٤/١٠/١٤٢٧هـ والمدعى عليه لم يكن يمتلك هاتين القطعتين في هذا التاريخ لذا فإننا أمام بيع باطل شرعا. فلا يجوز أن يبيع الإنسان سلعة لا يملكها حال العقد ، لحديث حكيم بن حزام قال: «أتيت رسول الله صلى الله عليه وسلم فقلت: يأتيني الرجل يسألني من البيع ما ليس عندي، أبتاع له من السوق ثم أبيعه؟ قال: « لا تبع ما ليس عندك « رواه الترمذي والنسائي وأحمد. ولا يسعنا لإثبات هذا الأمر سوى إرفاق ما يثبت بان الأرض محل هذه الدعوى بقيت إلى تاريخ:٣/١١/١٤٣١هـ ملكا لورثة ...وهم ...و... و... و..... و... أبناء ...ولم تكن ملكا مفرزاً للمدعى عليه وبالتالي فإن البيع الذي تم بتاريخ١٤ /١٠/١٤٢٧هـ بيع باطل شرعا.

ثانيا: البيع ورد على قطعتين مفرزتين والمدعى عليه لم يكن يمتلكهما مفرزتين وقت البيع وإنما كانتا على المشاع بينه وبين

إخوته فصحيح أن بيع المشاع جائز ولكن هناك ثمة شروط لابد من توافرها وهي إجازة باقي الملاك على الشيوع وهم الورثة وهم لم يرضوا بذلك البيع وانتهى الأمر في حينها والمدعي أصالة يعلم ذلك الأمر يقينا.

ثالثا: البيع تم تعليقه على شرط موافقة باقي الورثة والمدعي أصالة يعي ويعلم ذلك علم اليقين وباقي الورثة لم يوافقوا فعلاً وتم إبلاغه بذلك وتسليمه المبلغ ورفض ذلك.

رابعا: يشهد/ ... بأن البيع لم يتم وبحضور المدعي. لذا وبناء على كل ما تقدم نلتمس الحكم برد الدعوى وإلزام المدعي بأتعاب المحاماة اهـ. وجرى ضمها بملف الدعوى وزود المدعي وكالة بصورة منها وباطلاعه عليها قال أكتفي بما سبق تقديمه سابقا واطلب إنهاء القضية هكذا أجاب وعليه رفعت الجلسة للاستفسار عن سجلي الصكين المشار إليهما أعلاه وتأجلت حتى ورود الجواب وفي جلسة أخرى حضر الطرفان وقد وردني خطاب فضيلة رئيس المحكمة العامة بتنومة رقم ١١٥٠ في ١٤٣٣/١٠/١٧هـ المتضمن أن صورة الصك مطابقة لسجلها ولا يوجد عليها أي ملاحظات كما وردني خطاب فضيلة كاتب عدل تنومة رقم ... في ١٤٣٣/٩/٣هـ المتضمن أن الصك رقم ... بتاريخ ١٤٣١/١١/٣هـ مطابق لسجله ولا يوجد عليه أي ملاحظات ثم جرى سؤال المدعي وكالة عن جوابه على ما ذكره المدعى عليه وكالة من كون البيع قد تم قبل فرز المبيع لموكله فأجاب بقوله ما ذكره لا صحة له والصحيح أن تقسيم نصيب والد المدعى عليه بين ورثته قد تم قبل شراء موكلي نصيب المدعى عليه إلا أن الإفراغ قد تأخر لغرض استكمال

الإجراءات النظامية والكروكيات ومما يقوي ذلك أن المبيع هو نفس نصيبه هكذا أجاب وبرد ذلك على المدعى عليه وكالة قال الصحيح ما ذكرته وللتأمل رفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضر المدعي أصالة كما حضر المدعى عليه وكالة ولمزيد من التحقق فقد جرى سؤال المدعى عليه وكالة هل قام موكله ببيع المدعي القطع المذكورة أم لا فقال نعم لقد باعاها عليه في عام ١٤٢٧هـ ولكنه اشترط موافقة باقي الورثة هكذا أجاب فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث تضمنت المذكرة الجوابية المقدمة من المدعى عليه في جلسة سابقة إقراره بصحة صدور البيع وهو ما أكده في هذه الجلسة وأما ما دفع به من عدم ملكيته للمبيع مفرزا حين البيع لا يؤثر على دعوى المدعي ولا يصح الاحتجاج به وذلك للقاعدة المتقررة بأن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه قال في الدر المختار (باع عبد غيره بغير إذنه فبرهن المشتري مثلا على إقرار البائع الفضولي أو على إقرار رب العبد أنه لم يأمره بالبيع للعبد وأراد المشتري رد البيع ردت بينته ولم يقبل قوله للتناقض كما لو أقام البائع البينة أنه باع بلا أمر أو برهن على إقرار المشتري بذلك وأصله أن من سعى نقض ما تم من جهته لا تقبل)رد المحتار على الدر المختار ٣٢٧/٧ ، ٣٢٨ ويقوي ذلك ما انتهت إليه القسمة من فرز المبيع للمدعى عليه وحيث تبين أن المدعى عليه قام ببيع جزء من المبيع وهي القطعة المسماة ... على ... ومن المستقر قضاء أن الدعوى تقام على من بيده العين لذا فقد ثبت لدي ملكية المدعي للقطعة المسماة بالظاهرة السفلى والحفدة والمملوكة بموجب الصك الصادر من كاتب عدل تنومة رقم ...

في ١٤٣١/١١/٣هـ وصرفت النظر عن طلبه إثبات ملكيته للقطعة المسماة ... وبما تقدم حكمت وأمرت بالتهميش على صك الملكية بموجبه بعد اكتساب الحكم القطعية وأفهمت المدعي بأن له إقامة دعواه فيما يخص القطعة المسماة ... على من بيده العين وبإعلان الحكم قرر المدعي القناعة به وقرر المدعى عليه عدمها وطلب الاستئناف بلائحة فجرى إفهامه بأن عليه المراجعة يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٠٤/٠٩هـ لاستلام نسخة من صك الحكم وأن عليه تقديم لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوما تبدأ من التاريخ المحدد للمراجعة وإلا فإن حقه في طلب الاستئناف يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٤/٠٢ هـ

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ لدي أنا ... القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة خلف فضيلة الشيخ ... بناء على خطاب فضيلة رئيس المحكمة رقم ٣٤/١٠٢٣٩٣٨ في ١٤٣٤/٠٤/٢٧هـ المبني على قرار رئيس المجلس الأعلى للقضاء رقم ٧٨٥٤ في ١٤٣٤/٠٤/٢٣هـ والمبني على قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم ١٤٣٤/١/٧٧ في ١٤٣٤/٤/١٣هـ عليه افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ في ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ مرفقا بها القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٠ في ١٤٣٤/٠٦/١٠هـ ونص الحاجة منه : (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق قاضي استئناف ...توقيعه وختمه قاضي استئناف ...توقيعه وختمه رئيس الدائرة ...توقيعه وختمه) لذا جرى تحريره حتى

لا يخفى وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٠٦/٢١ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٤٤٦٩١٠ وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٢هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ...القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤١٧٩٢٧٧ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٦هـ والمتضمن دعوى/ ...ضد/ ...والمحكوم فيه بما دون باطنه .

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .