رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٣٤٨١٧٦٠ تاريخُه: ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٣٢٢٥٥٧٣
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٢٧٣٢٠٦ تاريخه: ١٤٣٤/٧/١٩هـ

المَوضُوعَات

بيع - عقد - بيع غير نظامي - إدعاء وجود غبن في الثمن - المطالبة بما زاد من قيمة عقد العقار عن قيمته الأصلية - قرينه الخبرة في البيع والدلالة ينتفى معه وجود الغبن - الحكم بعدم ثبوت الدعوى وصرف النظر عنها - افهام الطرفين بأن الحكم لا يفيد التملك وإنما هو لفض النزاع .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١. قول البهوتي في كشاف القناع «وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير» (٤٣٥/٧).

٢. الفقرة الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ونصها « إذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع في عقار ليس عليه حجة استحكام فيفصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في الصك على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ».

مُلخّصُ القضيّة

تقدم المدعي بدعوى ضد المدعى عليه بأنه باعه قطع أراضي

ولأنه غبن في ثمنها فهو يطلب إلزام المشتري بأن يدفع له فارق ثمن المثل بثمنها المشترى ، أقر المدعى عليه بشراء القطع المشار لها في الدعوى وأنكر الغبن وطلب رد دعواه ، ظهر بأن القطع لا تملك بصكوك شرعية مستوفية الاجراءات وإنما بوثائق عادية ، سألت الدائرة المدعي عن مجال عمله فقرر بأنه يعمل معقبا لدى الدوائر الحكومية ويعمل في مجال دلالة العقار لدى أحد المكاتب العقارية ، عليه ولإنكار المدعى عليه الغبن ولما قرره الفقهاء من حصر خيار الغبن في متلقي الركبان والنجش والمسترسل والأخير هو الجاهل، ولإقرار المدعي بعمله في دلالة العقار في إحدى المكاتب العقارية وهذه قرينة ظاهرة تكذب دعواه في وجود الغبن وتثبت خبرته مما ينتفى معه وجود الغبن في بيعه للعقار المذكور قال في كشاف القناع «وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف فيه ولم يستعجل لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير» (٤٣٥/٧)، ولجميع ما تقدم فقد حكمت الدائرة بعدم ثبوت دعوى المدعي وصرفت النظر عنها ، بعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وأفهم بتعليمات الاستئناف ، عادت القضية من محكمة الاستئناف بطلب أن ينص في منطوق الحكم بأن الصك لا يفيد التملك ولا يستند عليه في إفراغ وإنما هو لفض النزاع وفقا للفقرة الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية استجابت المحكمة للملحوظة ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بمحافظة جدة بناء على الاستدعاء المحال لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة/المساعد برقم ٣٣٢٢٥٥٧٣ وتاريخ ١٤٣٣/٣/٢٩هـ المقيد بالمحكمة برقم ٣٣٦٠٠٧٨٦ وتاريخ ١٤٣٣/٠٣/٢٩هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر .....سعودي ، الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم ..... الوكيل الشرعي عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بجنوب جدة برقم ٢٦٩٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٢١هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها والوكيل أيضا عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل جدة الثانية بمحافظة جدة برقم ٦٥٧٢٦وتاريخ ١٤٣٢/٠٧/١٧هـ والمخول له فيها بالمرافعة والمدافعة وقبول الأحكام والاعتراض عليها وبسؤال المدعي عن دعواه أجاب قائلا لقد قمت ببيع عدد ١٢ قطعة أرض تقع جميعها في ... جنوب جدة بقيمة إجمالية قدرها مائة ألف ريال وقد اشتراها مني المدعى عليه ..... وقد طلبت مني بعد شراء المدعى عليه لها بثلاثة أيام خمس وثلاثين ألف ريال لكل قطعة فتكون القيمة الإجمالية لجميع القطع مبلغا قدره أربعمائة وعشرون ألف ريال وقد غبنت وبخست في هذا البيع من قبل المدعى عليه وقد وقع علي ضرر من هذا علما بأن هذا التقدير حصل في نهاية عام ١٤٣٢هـ مما

يعني أن الأسعار قد ارتفعت لذا أطلب الحكم على المدعى عليه بأن يدفع لي فرق سعر ما قدرت به هذه الأرض وقدر ذلك ثلاثمائة وعشرون ألف ريال هذه دعواي وبسؤال المدعي وهل لهذه الأراضي صكوك شرعية فأجاب قائلا إن هذه الأراضي امتلكها بموجب وثائق غير رسمية هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه وكالة عما جاء في دعوى المدعي أجاب قائلا ما ذكره المدعي في دعواه من قيام موكلي بشراء العقار فهذا غير صحيح فمن اشترى العقار من المدعى عليه بالمبلغ المذكور هو موكلي الآخر ..... وقد اشترى موكلي هذا العقار بعد تقييم العقار من قبل المدعي وبعد أن رضي بالسعر وتم البيع وما ذكره من وجود الغبن فهذا غير صحيح هكذا أجاب وبسؤال المدعي عن عمله أجاب قائلا إنني متسبب لا وظيفة لي وأعمل في التعقيب لدى الجهات الحكومية وأعمل في الدلالة على العقار مع أحد المكاتب العقارية التي يمتلكها صاحب لي هكذا أجاب فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث أن المدعي يدعي وجود الغبن في بيعه للعقار ويطالب بما زاد من قيمة العقار عن قيمته الأصلية التي تم البيع بها وحيث أن المدعى عليه صادق على البيع بالسعر المذكور ونفى وجود الغبن من البائع وحيث أن الفقهاء قد قرروا حصر خيار الغبن في متلقي الركبان والنجش والمسترسل والأخير هو الجاهل في دلالة العقار في إحدى المكاتب العقارية قرينة ظاهرة تكذب دعواه في وجود الغبن وتثبت خبرته مما ينتفى معه وجود الغبن في بيعه للعقار المذكور قال في كشاف القناع (وأما من له خبرة بسعر المبيع ويدخل على بصيرة بالغبن ومن غبن لاستعجاله في البيع ولو توقف) فيه ولم يستعجل

لم يغبن فلا خيار لهما لعدم التغرير) (٤٣٥/٧) لجميع ما تقدم فقد حكمت بعدم ثبوت دعوى المدعي وصرفت النظر عنها وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وقرر المدعى عليه قناعته بالحكم وأفهم المدعي بأن له ثلاثون يوما اعتبارا من تاريخ هذا اليوم لتقديم لائحته الاعتراضية خلال المدة النظامية كما جرى إفهامه بأنه في حالة تأخره عن تقديم اللائحة الاعتراضية خلال المدة النظامية فإن الحكم يكتسب القطعية ويسقط حقه في الاعتراض ففهم ذلك وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠١/٢٨هـ افتتحت الجلسة بعد ورود الاستدعاء المقدم من ..... والمقيد في هذه الحكمة برقم ٣٤٢١٣٢٧١وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٢٥هـ والذي جرى الاطلاع عليه فلم يظهر لي منه ما يؤثر على ما حكمت به وأمرت برفع كامل أوراق المعاملة إلى محكمة الاستئناف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٤٣٤/٠١/٢٨هـ . الحمد لله وحده وبعد ففي هذا اليوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٠٧/٠٥هـ افتتحت الجلسة الساعة ٣٠ : ١١بعد ورود المعاملة من محكمة الاستئناف في مكة المكرمة بموجب الخطاب رقم ٣٤٦٦٦٢٩٥وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢١هـ والمقيد في هذه المحكمة برقم ٣٤٦٦٦٢٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/٢٦هـ والمتضمن القرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف أعضاء الدائرة الحقوقية الأولى ذي الرقم ٣٤٢٤٣٧٣٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٦/١٨هـ والمتضمن ما يلي (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته

الاعتراضية تقرر إعادتها لفضيلة حاكمها لتضمين حكمه بالمادة ٢/٢٥٨ من نظام المرافعات والتمشي بها والله الموفق) اهـ . ولوجاهة ما ذكره أصحاب الفضيلة وفقهم الله فقد تقرر تضمين ما حكمت به أعلاه اللائحة التنفيذية الثانية من المادة الثامنة والخمسين بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية ونصها (إذا استدعى الحال ضرورة الإسراع في فصل النزاع في عقار ليس عليه حجة استحكام في فصل فيه دون اتخاذ إجراءات الاستحكام وينص في الصك على أن الحكم لا يكفي لإثبات التملك ولا يقوم مقام حجة الاستحكام ولا يستند عليه في أي إفراغ) عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بصك الحكم وسجله ورفعه إلى محكمة الاستئناف وبالله التوفيق وأقفلت الجلسة الساعة ٣٥ : ١١ وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ١٤٣٤/٠٧/٠٥هـ .

الحمد لله وحده وبعد فقد افتتحت الجلسة وقد وردتنا المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٤/٦٦٦٢٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٢٥هـ والمقيدة بهذه المحكمة برقم ٣٤/٦٦٦٢٩٥وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٢٩هـ والمصدقة من الدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالقرار الصادر من أصحاب الفضيلة قضاة محكمة الاستئناف رقم ٣٤٢٧٣٢٠٦وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/١٩هـ المتضمن ما نصه: وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير وبالله التوفيق . اهـ ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ..... وقاضي استئناف ختم وتوقيع ..... ورئيس الدائرة ختم وتوقيع وله وجهة نظر ..... ، عليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بالضبط وسجله

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم

حرر في ١٤٣٤/٨/١هـ .

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 بمحافظة جدة برقم ٣٤/٦٦٦٢٩٥ وتاريخ١٤٣٤/٧/١١هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة والمسجل بعدد ٣٣٤٨١٧٦٠وتاريخ ١٤٣٣/١٢/٢٨هـ والمتضمن دعوى ..... ضد ..... وكالة عن ..... والوكيل أيضا عن ..... والمحكوم فيه بما دون باطنه.

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم بعد الإجراء الأخير والله الموفق.

وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .