

رَقْمُ الصُّكِّ: ٣٥٢/٣٤٣٠٠ تاريخه: ١٧/٨/١٤٣٤هـ  
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٤١٥٤٢٦٨  
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:  
 ٣٤٣٤٦٣٧٧ تاريخه: ٢/١١/١٤٣٤هـ

## المَوْضُوعَات

عقد - اجاره - مطالبه بأجره مدة بقاء المستأجر بعد انتهاء العقد -  
 مطالبه بالتعويض عن التأخير في إخلاء المبنى - تقدير الأجرة  
 عن طريق قسم الخبراء - الضرر المضمون هو الضرر الواقع فقط  
 وليس الضرر المتوقع - الحكم بسداد قيمة الأجرة المستحقة - عدم  
 استحقاق التعويض

## السَّنَدُ الشرعِيُّ أو النِّظَامِيُّ

قال البهوتي في شرح المنتهى ١٢٢/٤ (ولا يضمن ربح فات على  
 مالك بحبس غاصب مال تجارة مدة يمكن أن يتجر فيها إذا لم  
 يتجر فيه الغاصب) وينظر شرح المنتهى لابن النجار ٢١٥/٥

## مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى وكالة ضد المدعى عليه بمطالبة بالأجرة والتعويض  
 عن الضرر لتأخره في إخلاء المبنى - حيث استأجر المدعى عليه  
 المبنى لمدة سنة تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ وتم تجديد العقد لمدة  
 ستة أشهر تنتهي في ٣٠/٦/١٤٣٣هـ ثم باع المالك على المدعى المبنى  
 وقبل نهاية الستة أشهر طلب المدعى من المدعى عليه إخلاء المبنى  
 بنهاية الستة أشهر ولكن المدعى عليه لم يخله وأكمل حتى  
 ١٨/١٢/١٤٣٣هـ يطالب المدعى بأجرة قدرها أربعمائة وخمسون

ألف ريال وتعويض عن الضرر في التأخر عن إخلاء المبنى بمبلغ قدره مليون وخمسمائة وخمسون ألف ريال وذلك لأن موكله أراد هدم المبنى وبناء فندق لتأجيره في حج عام ١٤٣٤هـ ، أجاب المدعى عليه وكالة بالمصادقة على عقد الإيجار وتمديد العقد لمدة سنة وليس ستة أشهر وأن المالك السابق استلم أجره الستة أشهر وأن موكله تلقى خطاباً من المالك الأول ببيع العقار وتبنيه بالإخلاء بعد نهاية الستة أشهر وأن مدير معرض موكله تلقى فاكس من المالك الجديد يطلب فيه الإخلاء وأن ليس للمدعى سوى مبلغ مائتين وخمسة وعشرون ألف ريال المتبقي من أجره الستة أشهر للسنة الثانية وإن التعويض في الشريعة يكون عن ضرر مالي واقع كما أن الخطأ منتفي عن موكله فقد انتفع بالعين حتى نهاية المدة المحددة هكذا أجاب ، عقد الإيجار بين المالك الأول والمدعى عليه لمدة سنة ولم يذكر فيه تجديد العقد تلقائياً ، رخصة البناء لم تصدر إلا بتاريخ ٢٥/٣/١٤٣٤هـ تم تقدير الأجرة عن طريق قسم الخبراء بأنها مبلغ أربعمائة وثمانون ألف ريال لم يقنع المدعى عليه وكالة بالتقدير ، وأما المدعى وكالة فقرر بمطالبته بمبلغ أربعمائة وخمسين ألف ريال دون ما قدرته هيئة النظر ، ولأن هذا العقد نص على أن مدة العقد سنة واحدة وهي لعام ١٤٣٢هـ فقط دون الإشارة إلى تجديده تلقائياً وحيث جرى إبلاغ البائع للمدعى عليه بالبيع وإمهاله للخروج حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ كما تضمن أيضاً السند الموقع من البائع باستلام الأجرة أن هذه الأجرة للمدة من ١/١/١٤٣٢هـ حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ فقط وكذلك مطالبة المشتري للمدعى عليه بالخروج بعد انتهاء المدة ولأن المدعى أصالة قدر أجرة

المدة من ١٤٣٣/٧/١ هـ بأربعمائة وخمسين ألف ريال وطالب بهذا المبلغ وهو أقل مما قدرته هيئة النظر كما طالب بتعويضه عن التأخير في هدم الموقع وبناء عمارة عليه وتأجيرها لموسم الحج لهذا العام ١٤٣٤ هـ ولأن الضرر المضمون هو الضرر الواقع أما الربح الفائت والضرر غير المتوقع فهو غير مضمون كما قرر ذلك أهل العلم ينظر شرح المنتهى ١٢٢/٤ ، صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بدفع أجرة المدة من ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى تاريخ الإخلاء مبلغ وقدره أربعمائة وخمسون ألف ريال وعدم استحقاق المدعى للتعويض الذي يطالب به ، اعترض الطرفان بلائحة ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الثالثة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة.

## نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة المقيمة بالمحكمة برقم ٣٤٨٢١١٥٩ وتاريخ ١٤٣٤/٠٤/٠٣ هـ وفيها حضر المدعى وكالة ..... سجل مدني رقم ..... بوكالته عن ..... بصفته الوكيل الشرعي عن أخيه ..... بالوكالة الصادرة من كتابة عدل بريدة الثانية برقم ٥٦٨١/٤٣٩٩٧ في ١٤٣٣/٨/١٧ هـ والتي تخوله المطالبة والمداعة والمخاصمة وسماع الدعاوي والرد عليها .. الخ كما حضر ..... سجل مدني رقم ..... بوكالته عن أولاد ..... بصفتهم شركاء في شركة ..... وشركاه بالوكالة الصادرة من كتابة عدل الثانية بجنوب الرياض برقم ٢٦١٧/٤٧٧٩ في ١٤٣٠/١/١٦ هـ والتي تخوله

المرافعة والمدافعة ..الخ قائلًا في دعواه عليه بتاريخ ١/٣/١٤٣٣هـ اشترى موكلى العقار الواقع بالعزيزية على طريق الطائف الهدا المحدود والمذروع بموجب الصك الصادر من كتابة العدل بمكة المكرمة برقم ١٠٦/أ في ١٧/٣/١٤٠٠هـ وكان مؤجرا من المالك السابق على شركة .....وشركاه (.....) وعقد الايجار ينتهي في ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وقد تم ابلاغ الشركة بالإخلاء في ذلك التاريخ بواسطة مدير فرع الشركة بمكة المكرمة .....ووقع خطابا بالتزام الشركة بالإخلاء في الموعد المحدد ولكن الشركة لم تخل الموقع وبقيت فيه حتى ١٨/١٢/١٤٣٣هـ فأطلب الزام الشركة بدفع اجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ حتى ٣/١٢/١٤٣٣هـ وقدرها أربعمائة وخمسون الف ريال كما أنه بسبب تأخر الشركة في الاخلاء أدى ذلك الى ضرر موكلى فلم يبدأ بهدم الموقع واعادة بنائه وكان من المقرر أنه سيبدأ بالهدم فور الاخلاء ومن ثم بناء فندقا يؤجر في حج هذا العام ١٤٣٤هـ وتأخر الشركة في الاخلاء ادى الى فوات ذلك على موكلى وموكلى يطلب الزام الشركة بدفع مليون وخمسمائة وخمسين مقابل هذا الضرر هذه دعواي وبسؤال المدعي عليه وكاله عن دعوى المدعي وكاله اجاب بورقه هذا نصها :- أتقدم لفضيلتكم بمذكرة الرد على دعوى المدعي .....بالوكالة عن .....والذي يطلب بمقتضاها:

١. أجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ وحتى ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ وقدرها أربعمائة وخمسون ألف ريال.

٢. تعويضه عن التأخير في إخلاء المبنى وبالتالي تأخر هدم المعرض وبنائه فندق وتأجيريه في حج عام ١٤٣٤هـ مما فوّت عليه مبلغ مليون

وخمسمائة وخمسون ألف ريال . الوقائع والدفاع :- بموجب عقد إيجار محرر في ١/١/١٤٣٢هـ جدد ورثة ..... مرزا إجارة المعرض العائد لمورثهم إلى شركة مجموعة ..... لسنة أخرى تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٢هـ وبأجرة سنوية مقدارها (٤٥٠,٠٠٠) أربعمائة وخمسون ألف ريال (مستند رقم ١) .

٣. وبعد انقضاء مدة هذا العقد استمر الطرفان في تنفيذ بشغل المستأجر العين وقبض المؤجر لأجرة القسط الأول من الأجرة السنوية ( مستند رقم ٢ ) ، تلقي مدير المعرض خطاب من وكيل ورثة المؤجر بتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٣هـ مفاده أن موكله باعوا العين المستأجرة (المعرض) محل عقد الإيجار وانتهى إلى طلب الإخلاء في موعد أقصاه ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وذلك بتسليمه للمالك الجديد ( مستند رقم ٣ ) . ولما كان من المسلم به شرعاً ؟ أن بيع العين المستأجرة ينصب على الرقبة ولا ينصرف إلى المنفعة لتملك المستأجر لها وكانت إجارة موكلي للعين تنتهي في ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ فقد كان طبعياً أن يستمر موكلي في الانتفاع بالعين المستأجرة حتى ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ .

٤. وبتاريخ ٧/٨/١٤٣٣هـ الموافق ٢٧/٦/٢٠١٢م تلقي مدير المعرض فاكس بتوقيع ..... (المالك الجديد) يطلب فيه إخلاء المبنى في مدة أقصاها خمسة أيام من تاريخه . ( مستند رقم ٤ ) ولما كان من المسلم به شرعاً ؟ أن الملك ينتقل إلى من خلف البائع في ماله ويتلقى الملك عنه فلا اعتراض له على عقوده بل هو منفذ لها وذلك كالوارث والمشتري ؟ ومن ثم فإن المالك الجديد لم يكن له الحق في طلبه إخلاء العين قبل انتهاء مدة الإجارة في ٣٠/١٢/١٤٣٣هـ . مما

يتقدم يتضح لفضيلتكم :

أولاً : أن كل ما للمدعي (المالك الجديد) أجرة النصف الثاني من مدة الإجارة ومقدارها ( ٢٢٥,٠٠٠ ) مائتان وخمسة وعشرون ألف ريال .

ثانياً : أنه لا أساس لطلب المدعى تعويضه عن الضرر الذي يدعيه ليس فقط لانتفاء الخطأ في جانب المدعى عليه (لأن الجواز الشرعي ينال في الضمان) والمدعى عليه استعمل حقه في الانتفاع بالعين محل الإجارة حتى نهاية المدة المحددة لدفع الأجرة ، وإنما كذلك لأن التعويض في الفقه الإسلامي لا يكون إلا عن ضرر مالي واقع فعلاً لأنه السبب في التعويض والمسبب لا يتقدم سببه وإلا لم يكن سبباً له أهـ وبعرض هذه الاجابة على المدعى وكالة قال إن البائع قد بلغ الشركة ببيعه للعقار وأن عليهم الاخلاء خلال مدة اقصاها نهاية الايجار المدفوع في ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وذلك بتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٣هـ كما أن الشركة المدعى عليها استعدت وأرسلت لموكلتي خطابا بتاريخ ٩/١١/١٤٣٣هـ يلتزم فيه بالإخلاء خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الخطاب وهذا ملزم للشركة بالإخلاء هكذا قرر فطلبت من المدعى وكالة هذا الخطاب فأبرز ورقة من مطبوعات شركة .....بيت ... مؤرخة في ٩/١١/١٤٣٣هـ وهذا نصها السيد .....المحترم السلام عليكم ورحمة الله وبركاته اشارة الى المحادثة الهاتفية مع المهندس .....معرض ... الواقع في حي .....طريق الطائف بمكة المكرمة بخصوص الاخلاء نفيدكم بأنه خلال ١٥ يوم من تاريخ خطابنا هذا سوف نقوم بإخلاء الموقع نهائيا وتسليمه اليكم مع اعتذارنا الشديد ونقدر لكم تعاونكم خلال الفترة الماضية ونأمل

أن نقدم لكم خدماتنا كشركة معروفة ونكرر اعتذارنا ولكم الشكر والتقدير أهـ وبعرض هذه الورقة على المدعى عليه وكالة فقال أطلب إمهالي للاطلاع على هذه الورقة ولذا رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى، حضر الطرفان وكالة وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل لأجله في الجلسة الماضية فأبرز ورقة هذا نصها:- لقد قدم المدعى في الجلسة الماضية وهو بصدد الرد على مذكرة دفاعنا صورة خطاب مؤرخ في ٠٩/١١/١٤٣٣هـ بتوقيع بيت ... موجه للأخ .....انتهى فيه محرره بعد الإشارة إلى المكالمات الهاتفية مع المهندس .....إلى الإفادة بأنه سيخلي المعرض خلال (١٥ يوما) من تاريخه ، ولا يفيد المدعى الاستناد إلى هذا الخطاب لتبرير تصرفه من تأجير الموقع خلال مدة الحج بمبلغ (٢٠٠٠٠٠ ريال ولا في عدم هدمه وبناء فندق وتأجيره خلال فترة الحج ليس فقط لتناقضه وافتقاره إلى الدليل الذي يؤيده وإنما كذلك لأن محرر الخطاب لم يكن هو مستأجر المعرض ولا مأذون له فيه ، وحتى على فرض ذلك فإنه لا يعدو عن كونه مجرد وعد لا يلزم الوفاء به ولا يكون فرضا من إنجاز الوعد والعهد إلا على من وعد بواجب عليه. ولا ريب في أن الإخلاء ليس بواجب على من وعد ، ومن ثم فإنه لا جدال في انتفاء الخطأ كذلك لهذا السبب وبالبناء على ما تقدم وما سبق أن قدمناه في مذكرتنا السابقة نلتمس من فضيلتكم عدم سماع دعوى المدعى. وأنه كل ما له هو نصف القيمة الإيجارية التي امتنع عن استلامها أهـ ، فسألت المدعى عليه وكالة هل استأجر موكله العقار لكامل عام ١٤٣٣هـ بموجب عقد محرر فقال أن الشركة موكلتي استأجرت العقار لكامل عام

١٤٣٢هـ ب عقد محرر وأما عام ١٤٣٣هـ فلا يوجد عقد محرر ولكن مالك العقار استلم الدفعة الأولى من الأجرة بموجب سند قبض وهذا يعد تجديدًا للعقد لعام ١٤٣٣هـ هكذا قرر فطلبت من المدعى عليه وكالة سند قبض الدفعة الأولى من الأجرة لعام ١٤٣٣هـ فأبرز سند قبض من مطبوعات ورثة ..... برقم ٣٥٦ مؤرخ في ١٢/٦/١٤٣٢هـ باستلام مبلغ مائتين وخمسة وعشرين ألف ريال بيت ... بموجب شيك على البنك ..... التجاري وذلك مقابل أيجار بيت ... من الفترة من ١/١/١٤٣٣هـ حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ ثم توقيع ا.هـ، فسألت المدعى عليه وكالة هل يوجد سند آخر أو عقد لما بعد ٣٠/٦/١٤٣٣هـ فقال لا ولكننا حررنا شيكات للمدعى أصالة بصفته المشتري الجديد للعقار فرفض استلامها هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال إن البائع لم يجدد العقد لكامل عام ١٤٣٣هـ وإنما جددته للمدة من ١/١/١٤٣٣هـ حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ حسب سند القبض كما أن عقد التأجير الاساسي لم يذكر فيه العقد يتجدد تلقائيا كما ان العقد نص على أنه في حال بيع العين المؤجرة فإن على المستأجر الاتفاق مع المالك الجديد كما أن المالك السابق للعقار بعث ورقة للمدعى عليه أصالة بتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٣هـ وأبلغه فيها أنه باع العقار وأن على الشركة أخلاء العقار في مدة أقصاها نهاية الايجار المدفوع ٣٠/٦/١٤٣٣هـ وقد استلمت الشركة هذا الخطاب كل هذا يدل على أنه ليس من حق الشركة البقاء بعد ٣٠/٦/١٤٣٣هـ هكذا قرر فطلبت من المدعى عليه وكالة العقد مع المالك السابق كما طلبت من المدعى وكالة الورقة التي بعثها المالك السابق للمدعى عليه فابرز المدعى عليه وكالة عقد

الاجارة بين موكله والمالك السابق وهذا نصه (عقد إيجار بعون الله وتوفيقه أنه في يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٢/٠١/٠١ هـ بمدينة مكة المكرمة تم الاتفاق بين كل من: الاسم : ورثة ..... ويمثله في هذا العقد الأستاذ ..... الجنسية ..... سعودي بموجب : بطاقة أحوال ..... ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول والسادة : مجموعة ..... لصاحبها ..... وشركاه بموجب سجل تجاري ..... ويمثله في هذا العقد : ..... الجنسية : يمانى بموجب : أقامه رقم ..... ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني اتفقا وهما وبحالتهما المعتبرة شرعاً على أن يؤجر الطرف الأول للطرف الثاني معرض بيع (...) الكائن ... الجنوبية وذلك بقصد استخدامهما لبيع أجهزة مكتبية وأثاث وحسب ما نص بالسجل التجاري - وفقاً للمواد التالية المادة الأولى: مدة هذا العقد هي سنة هجرية تبدأ من ١٤٣٢/٠١/٠١ هـ وتنتهي بنهاية ١٤٣٢/١٢/٣٠ هـ المادة الثانية: ١- يلتزم الطرف الثاني بدفع مبلغ سنوي وقدره ٤٥٠٠٠٠ ريال فقط أربعمئة وخمسون ألف ريال لا غير أجرة للعين تسدد دفعتين بداية كل ستة أشهر من العام الهجري دون تأخير وحالة تأخره عن السداد مدة ثلاثين يوماً فإن للطرف الأول الحق في المطالبة بفسخ العقد ٢- في حالة ترك الطرف الثاني للعين قبل نهاية العقد يلتزم بسداد باقي أجرة مدة العقد (ما لم تتم تسوية هذا الموضوع ودياً بينهما) المادة الثالثة: يقر الطرف الثاني باستلامه العين المؤجرة وأنه عاين المكان المستأجر بنفسه أو بواسطة وكيلة ووجده سليماً وصالحاً للاستعمال للغرض الذي استأجره من أجله ويقع عليه وحده مسؤولية الحصول على التراخيص الرسمية اللازمة المرتبطة بذلك الاستعمال . المادة الرابعة : ١- يقر

الطرف الثاني بالمحافظة على كامل العين المستأجرة أو أحد مرافقها سواء وقع منه أو من أحد التابعين له وعليه تسليم العين في نهاية العقد خالية من الأضرار الناجمة عن الاستعمال غير العادي.

٢- يلتزم الطرف الثاني بعدم إحداث أي إضافات أو تعديلات ثابتة في العين المستأجرة إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المالك تحدد بشكل واضح ووضع أولوية هذه الإضافات أو التعديلات والتزامات الطرفين عند نهاية العقد وذلك طبقاً للأصول الفنية.

٣- يلتزم الثاني بعدم تأجير العين المستأجرة أو جزء منها من الباطن أو التنازل عنها إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول وفي حالة مخالفة الطرف الثاني لذلك يحق للطرف الأول المطالبة بفسخ العقد بعد توجيه انذار خطي للطرف الثاني لمدة شهر وللطرف الأول حق المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك. المادة الخامسة : ١- يلتزم الطرف الثاني بمراعاة تعاليم الدين الإسلامي الحنيف وبعدم إبراء المطلوبين للعدالة أو المخالفين للنظام أو احتواء أي ممنوعات ويتحمل المسؤولية المطلقة تجاه ذلك. ٢-

يحظر على الطرف الثاني أن يضع أو يخزن في المكان المستأجر مواد خطيرة أو مضرّة بالصحة العامة أو بالعين المستأجرة إلا إذا استأجر المكان لغرض صناعي فيكون المستأجر مسئولاً عن المحافظة على سلامة العين المستأجرة وتحمل مسؤولياتها مع مراعاة كل طرف لما يجب عليه حول أنظمة وتعليمات وإرشادات الدفاع المدني المادة السادسة : ١- في حالة وفاة أحد طرفي العقد لا يترتب على ذلك فسخ العقد إلا في حالة اصطلاح الأطراف على إنهائه أو كون الطرف الثاني ليس له وارث في استيفاء المنفعة وتستوفي

الأجرة عن المدة السابقة. ٢- في حالة حدوث كارثة من الحالات  
المعتبرة شرعاً وبقوة قاهرة بحيث لا يمكن للطرف الثاني استيفاء  
المنافع المعقود عليها بفسخ العقد وبانفساخه يستحق الطرف الأول  
أجرة المدة السابقة لذلك. ٣- في حالة بيع العين المؤجرة أو بيع العقار  
الذي من ضمنه العين المؤجرة يعتبر العقد مستمرا وناظرا إلى نهاية  
المدة المتفق عليها بموجب هذا العقد ويتم الاتفاق بين الطرفين الثاني  
والمالك الجديد. المادة السابعة : يقر الطرف الثاني بتفويضه للطرف  
الأول أو من ينوب عنه تفويضا لازما غير قابل للرجوع بفتح العين  
المؤجرة [أي طريقة يراها مناسبة بعد انقضاء شهر من انتهاء مدة  
العقد وعدم دفع القيمة الإيجارية في الموعد المحدد لها وفي حالة  
تغيب المستأجر أو سفر أو أي سبب آخر فللطرف الأول الحق بالتصرف  
في المنقولات واستلامها (( سواء كانت عينية أو نقدية )) وتأجير  
العين للغير ولا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض. المادة الثامنة  
: في حالة حدوث خلاف نتيجة لتنفيذ هذا العقد أو تفسير أحد  
بنوده فإن المحكمة المختصة هي جهة البت في الخلاف ملحوظة:  
يلتزم الطرف الثاني حسب الاتفاق بعمل شبكة انذار حريق حسب  
طلب الدفاع المدني وعلى حسابه حرر هذا العقد من نسختان أصلية  
بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وأذنا لمن يشهد والله خير  
الشاهدين. ) وبعرض هذا العقد على المدعي وكالة قال هذا العقد  
صحيح وهو بين المدعى عليه وكالة والمالك السابق وهو خاص  
بعام ولا يتجدد تلقائيا هكذا قرر ثم ابرز المدعى عليه أصالة  
خطاباً من المالك السابق موجهاً الى المدعى عليه أصالة مؤرخ  
في ٢٤/٢/١٤٣٣ هـ وهذا نصه ( السادة شركة مجموعة .....السلام

عليكم ورحمة الله وبركاته نفيدكم علما بأننا قد قمنا ببيع العقار المؤجر لكم ... وعليه نرجوا منكم اخلاء العقار في مدة اقصاها نهاية الايجار المدفوع ١٤٣٣/٦/٣٠ هـ وذلك لتسليمه للمالك الجديد ورثة .....). وبعرض هذا الخطاب على المدعى عليه وكالة قال هذا الخطاب استلمه موكلي ولكن ليس من حق المالك السابق مخاطبتنا بعد بيعه العقار لان علاقتنا اصبحت مع المالك الجديد وقد ارسل لنا المالك الجديد خطاباً في شهر شعبان يطلب الاخلاء خلال خمسة أيام من تاريخ خطابه هكذا قرر فسألت المدعى عليه وكالة هل تم الاتفاق مع المالك الجديد على اجرة المدة التي بعد ١٤٣١/٦/٣٠ هـ فقال لا لم نتفق معه ولكن كان هناك شكوى في شرطة العزيزية في شهر رمضان ثم ابلغنا المالك الجديد اننا سنخلي في شهر ذي الحجة هكذا قرر وعليه فقد جرى بعث المعاملة لهيئة النظر لتقدير اجرة العقار للمدة من ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى ١٤٣٣/١٢/٣ هـ والاسعار السائدة في ذلك الوقت وذلك بخطابي رقم ٣٤/٨٢١١٥٩ في ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ فوردت الإجابة من هيئة النظر برقم ٣٤/٨٢١١٥٩ في ١/٧/١٤٣٤ هـ وهذا نصه المحضر :- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده .. وبعد بناء على المعاملة الواردة من فضيلة الشيخ الدكتور ..... برقم ٣٤/٨٢١١٥٩ وتاريخ ٢٥/٥/١٤٣٤ هـ والمتعلقة بدعوى ..... ضد ..... بخصوص اجرة عقار والذي طلب فيها فضيلته تقدير اجرة المدة من تاريخ ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى تاريخ الإخلاء ١٤٣٣/١٢/٣ هـ حسب الأسعار السائدة في ذلك الوقت ، وعليه فقد جرى الاجتماع بطريق الدعوى والذي نراه في تقدير اجرة المدة من تاريخ ١٤٣٣/٧/١ هـ حتى تاريخ الإخلاء

١٤٣٣/١٢/٣ هـ حسب الأسعار السائدة هو مبلغ أربعمئة وثمانون ألف ريال (٤٨٠.٠٠٠) ألف ريال مقابل الفترة المذكورة أعلاه . هذا ما جرى تقديره والسلام عضو هيئة النظر توقيع .....توقيع عضو هيئة النظر .....ا.هـ ، وبعرض هذا القرار على الطرفين قال المدعي وكالة إن موكلي يقدر الأجرة بأربعمئة وخمسين ألف ريال فقط ويطالب بهذا المبلغ مقابل الأجرة ويطالب أيضا بالإضرار الناتجة عن تأخر المدعى عليه في إخلاء المبنى مما فوت على موكلي هدم الموقع وإعادة بنائه والتأجير لموسم الحج لعام ١٤٣٤ هـ وموكلي يقدر هذا الضرر بمليون وخمسمئة وخمسين ألف ريال ولذا فإن اجمالي ما يطالب به موكلي هو مليوناً ريال هكذا قرر وبعرض قرار هيئة النظر وما قرره المدعي وكالة على المدعى عليه وكالة قال أطلب إمهالي لمراجعة موكلي ولذا رفعت الجلسة ثم في جلسة أخرى ، حضر الطرفان وكالة وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل لأجله وأبرز ورقة هذا نصها أقدم لفضيلتكم بمذكرة الرد على تقدير هيئة النظر الصادر في القضية المنظورة أمام فضيلتكم برقم (٣٤/٨٢١١٥٩) وتاريخ ٣/٤/١٤٣٤ هـ وبكل احترام ؟ فإنني لا أتفق مع هيئة النظر فيما انتهى إليه من تقدير قيمة أجرة المثل بمبلغ (٤٨٠٠٠٠) ريال للسته شهور اللاحقة مباشرة على الأجرة المدفوعة للسته شهور السابقة عليها والبالغة (٢٢٥٠٠٠) ريال ، فليس من المعقول أن تزيد الأجرة خلال الستة شهور أكثر من (١٠٠٪) وأن صح ذلك في العمائر التجارية والمولات للأجرة التي تم الاتفاق عليها منذ سنوات ، فلا يصبح في الهناجر (الشنكو) ، ومن ثم فإننا نعترض على تقدير هيئة النظر ، ونلتمس من فضيلتكم طلب

إعادة النظر فيه على ضوء المكان والزمان ما بين الأجرة وأجرة المثل وامتداد مدة العقد لنفس مدته .ا.هـ ، وبسؤال المدعى عن تاريخ اصدار رخصة المبنى وعدد أدوار العمارة فقال انها صدرت بتاريخ ٢٥/٣/١٤٣٤هـ ولكن قبل ذلك بدأنا بالحفر وإزالة المنشآت السابقة والعمارة مكونة من بدروم وأرض وميزابين ومطعم ومصلى ومطعم وخدمات وخمسة عشر دورا متكررا .ا.هـ فطلبت منه رخصة البناء فأبرز رخصة صادرة من إدارة الرخص بأمانة العاصمة المقدسة برقم ٣٤٠١٥٠٠٩٦١ في ٢٥/٣/١٤٣٤هـ ، وبالإطلاع عليه وجدتها تتضمن التصريح للمدعى أصالة بناء عمارة مكونة من بدروم ودور أرضي وميزابين ومصلى ومطعم وخدمات وخمسة عشر دورا متكررا .ا.هـ ، وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه فقال ليس لدينا سوى ما قدمناه سلفا ، فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على قرار هيئة النظر وعلى صك الملكية وعلى عقد الإجارة بين المدعى عليه أصالة والبائع ولأن هذا العقد نص على أن مدة العقد سنة واحدة وهي لعام ١٤٣٢هـ فقط دون الإشارة إلى تجدد تلقائيا وبعد الاطلاع على المراسلات بين البائع والمدعى عليه والمتضمن إبلاغ البائع للمدعى عليه بالبيع وإمهاله للخروج حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ كما تضمن أيضا السند الموقع من البائع باستلام الأجرة أن هذه الأجرة للمدة من ١/١/١٤٣٢هـ حتى ٣٠/٦/١٤٣٣هـ فقط وكذلك مطالبة المشتري للمدعى عليه بالخروج بعد انتهاء المدة ولأن المدعى أصالة قدر أجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ بأربعمائة وخمسين ألف ريال وطالب بهذا المبلغ وهو أقل مما قدرته هيئة النظر كما طالب بتعويضه عن التأخير في هدم الموقع وبناء

عمارة عليه وتأجير لموسم الحج لهذا العام ١٤٣٤هـ لذلك كله ولأن مطالبة المدعى بأجرة مدة بقاء المدعى عليه من ١/٧/١٤٣٣هـ حتى تاريخ الإخلاء وقدرها بأربعمائة وخمسين ألف ريال ولأن ما قررته هيئة النظر هو أكثر من هذا المبلغ وقد قرر المدعى وكالة أن موكله يطالب بالأجرة التي يدعيها ولا يطالب بما قدرت به هيئة النظر ولأن مطالبة المدعى بالأجرة لهذه المدة هو إقرار منه ببقاء المدعى عليه في الموقع فلا يمكنه الجمع في المطالبة بين الأجرة وضرر التأخر في الإخلاء كما إن هذه الإضرار التي يدعيها وهي عدم تمكنه من بناء العمارة وتأجيرها لموسم حج هذا العام ١٤٣٤هـ هي دعوى بضرر عن فوات تأجير مبنى غير موجود ولم يبدأ بنائه إلا بعد اصدار تصريح البناء في ٢٥/٣/١٤٣٤هـ ولأن انتهاء المبنى قبل موسم الحج وتأجيره هذا الموسم أمر لم يحصل وهو ضرر متوقع فقد ينتهي من البناء قبل الموسم ويؤجره وقد لا يتمكن من ذلك لأسباب أخرى ولأن الضرر المضمون هو الضرر الواقع أما الربح الفائت والضرر غير المتوقع فهو غير مضمون كما قرر ذلك أهل العلم قال البهوتي في شرح المنتهى ١٢٢/٤ ولا يضمن ربح فأت على مالك بحبس غاصب مال تجارة مدة يمكن أن يتجر فيها إذا لم يتجر فيه الغاصب » وينظر شرح المنتهى لابن النجار ٥/٢١٥ لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه أصاله بأن يدفع للمدعى أجرة المدة من ١/٧/١٤٣٣هـ حتى تاريخ الإخلاء مبلغ وقدره أربعمائة وخمسون ألف ريال وعدم استحقاق المدعى للتعويض الذي يطالب به وبعرض الحكم على الطرفين قررا عدم القناعة وطلباً رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمتهما

بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة الصك وتقديم  
اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخرا  
عن تقديم اللائحة الاعتراضية سقط حقهما في طلب الاستئناف  
واكتسب الحكم القطعية ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا  
محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٦ / ٨ / ١٤٣٤ هـ  
الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : . فقد جرى منّا  
نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثالثة في محكمة الاستئناف  
بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على هذا الصك الصادر من فضيلة  
الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل  
بعدد ٣٤٣٠٠٣٥٢ وتاريخ ١٧ / ٨ / ١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى ..... ضد  
شركة ..... وشركاه في مبلغ مالي المحكوم فيه بما دون باطنه  
وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر  
الموافقة على الحكم وبالله تعالى التوفيق وصلى الله على نبينا  
محمد وعلى آله وصحبه وسلم ،