رَقْمُ الصَّكّ: ٣٤٢٥٧٨٠٧ تاريخُه: ١٤٣٤/٧/٣هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٢٤٤٥٤٣
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٨٨٤٤٢ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٦هـ

المَوضُوعات

عقد - بيع - محطة محروقات - مطالبة بفرق سعر البيع للضرر بسبب الغش والتدليس - بيع العقار بعد العلم بالعيب يعد رضاً بالعيب - سقوط المطالبة بأرش النقص بالتصرف بعد العلم بالعيب - الحكم برد الدعوى وعدم الاستحقاق .

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

جاء في المغني ٢٤٣/٦ (إذا باع المعيب ثم أراد أخذ أرشه فظاهر كلام الخرقي أنه لا أرش له سواء باعه عالماً بعيبه أو غير عالم وهذا مذهب أبي حنيفة والشافعي ..) ينظر أيضاً كشاف القناع ٤٥٧/٧ .

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي وكالة ضد المدعى عليه بمطالبته بفرق سعر بيع العقار بسبب الضرر الحاصل بالغش والتدليس من المدعى عليه ، حيث اشترى موكله من المدعى عليه محطة محروقات بمبلغ إجمالي قدره أربعة ملايين ومائتا ألف ريال وبما أن المحطة تعمل بدون رخصة بلدية فقد اشترط موكله على البائع المدعى عليه في عقد البيع بأن المحطة قد شيدت حسب مواصفات البلدية والدفاع المدني وعند متابعة موكله للمعاملة لدى أمانة مكة والبلدية تبين

لموكله بأنه لا يمكن إصدار رخصة من البلدية مما يخالف الإتفاق مع البائع ولم يجد موكله حلاً سوى بيع الموقع بمبلغ ثلاثة ملايين ريال بخسارة قدرها مليون ومائتا ألف ريال علماً بأنه لم يستطع تشغيل الموقع بسبب إقفاله من قبل البلدية ويطالب إلزام المدعى عليه بدفع فرق البيع بسبب الضرر الذي وقع على موكله بسبب غشه وتدليسه ، أجاب المدعى عليه بأن المدعي يعلم بأن المحطة ليس عليها تصريح من البلدية وقد قام بتشغيلها فترة وبقيت تحت يده حتى باعها وبما أن المدعي يعلم بعدم وجود تصريح وتصرف بالعقار ببيعه وطلب صرف النظر عن دعوى المدعي ، صادق المدعي وكالة على علم موكله بعدم وجود تصريح للمحطة قبل الشراء وتشغيلها ، وبما أن موكله كان يعلم أن المحطة بدون تصريح وأنه تقدم بعد الشراء مباشرة بطلب إصدار تصريح للبلدية وأبلغته بالرفض في ١٤٣١/٢/٢هـ ثم بقي العقار بيده طيلة هذه المدة حتى باعه منذ خمسة أشهر ولأن المدعي أصالة دخل على بصيرة في هذا العقد ثم تصرف بالبيع بعد مضي حوالي خمس سنوات من الشراء وبعد رفض البلدية إعطاءه تصريح بثلاث سنوات ولأنه لو كان عيبا ثابتا فإنه بيعه للعقار بعد علمه بهذا العيب يعد رضا منه بالعيب ولا يجوز له المطالبة بأرش النقص وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم ينظر المغني ٢٤٣/٦ وكشاف القناع ٤٥٧/٧ ، الحكم برد دعوى المدعي أصالة وعدم استحقاقه لما يدعيه وإخلاء سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى ، قنع المدعى عليه بالحكم واعترض المدعي وكالة بلائحة ، صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الخامسة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نص الحكم ، إعلام الحكم

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 ٣٤٢٤٤٥٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٧ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٢٩٠٩٧٨ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٧ هـ حضر ..... بالسجل المدني ..... بوكالته عن ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بالرياض برقم٣٤٢٠٣٤٤٩في١٤٣٤/٢/١٩هـ والتي تخوله اقامة وسماع الدعاوي والمرافعة والمدافعة ... الخ وادعى على الحاضر معه ..... بالسجل المدني رقم (.....) وادعى على الحاضر معه قائلا في دعواه لقد اشترى موكلي من المدعى عليه هذا الحاضر محطة محروقات على طريق ... بالصك الشرعي رقم (٣/٤٢٥/١٥٥) وتاريخ ١٤٢٥/٧/٨هـ مصدره كتابة العدل الاولى بمكة المكرمة وذلك بمقابل مبلغ وقدره اربعة ملايين ومائتا الف ريال فقط لا غير وحيث ان المحطة كانت تعمل بدون رخصه بلدية فانه قد اشترط موكلي على البائع في عقد البيع بأن الارض المذكورة أعلاه والمقام عليها محطة محروقات قد شيدت كما هو مذكور في الصك حسب مواصفات البلدية والدفاع المدني ...الخ مرفق (صورة من العقد) وعند متابعة موكلي للمعاملة لدى أمانة العاصمة المقدسة وبلدية الشرائع الفرعية تبين لموكلي بأنه لا يمكن اصدار رخصة من البلدية للموقع (مرفق صورة من خطاب البلدية) مما يخالف الاتفاق مع البائع ولم يجد موكلي حلاً سوى بيع الموقع بمبلغ ثلاثة ملايين ريال بخسارة قدرها مليون ومائتا الف ريال علما بأنه لم

يستطع تشغيل الموقع بسبب اقفاله من قبل البلدية فأطلب الزام المدعى عليه بدفع فرق البيع بسبب الضرر الذي وقع على موكلي بسبب غشه وتدليسه وقدر المبلغ مليون ومئتا الف ريال فقط لا غير علماً بأن موكلي قد اخطر البائع بما حصل له وطالبه بدفع الفرق ولكنه تجاهل الطلب هذه دعوى موكلي وبسؤال المدعى عليه عن دعوى المدعي قال اطلب امهالي لإحضار إجابتي أجاب قائلا إنني بعت هذا العقار المنشأ عليه محطة وقود بتاريخ ١٤٢٩/٤/٩هـ وتم إفراغ الصك للمدعي أصالة والمدعي أصالة يعلم أن المحطة بدون تصريح من قبل البيع وقد طلب مني وكالة لاستخراج تصريح للمحطة وأعطيته وكالة بذلك ولما أفرغت العقار له قام بتشغيل المحطة مدة معينه وراجع البلدية لاستخراج تصريح واستمر العقار بيده حتى بداية هذه السنة ثم باعه وأفرغه للمشتري ولذا ولان المدعي أصالة يعلم أن المحطة بلا تصريح وتصرف في العقار ببيعه فلا حق له في هذه الدعوى وأنا لن أدفع له أي مبلغ وأطلب صرف النظر عن دعواه هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال صحيح أن موكلي يعلم أن المحطة بلا تصريح قبل شرائه لها وانه قام بتشغيل المحطة ولكن كانت مدة تشغيله لها هي شهران فقط هكذا قرر فطلبت من المدعي وكاله صك العقار فقال إن موكلي قد أفرغه للمشتري قبل خمسة أشهر ولكني أحضرت صورة من هذا الصك قبل الإفراغ وأبرز صورة الصك الصادرة من كتابة العدل الأولى بمكة برقم ٣/٤٢٥/١٥٥ في ١٤٢٥/٧/٨هـ وبالاطلاع عليها وجدته يتضمن شراء ..... لكامل العقار المحدودة والمذروعه باطنه المنشأ عليه محطة بنزين مشتملة على مظلة كبيرة تحتها

ثمانية عشر مضخة بنزين وست مضخات ديزل وتحتها ستة خزانات للبنزين والديزل واستراحة مكونه من أربع غرف بحماماتها وفندق عبارة عن مطعم بمنافعه الشرعية وبوايك عبارة عن قهوة بمنافعها ودكانين أحداهما كهربائي سيارات والأخرى محل لإصلاح البنشر مجهزين بكل ما يلزمهما وغرفه بها مواطير الكهرباء ومسجد كبير منافعه الشرعية لإقامة الصلاة فيه بموجب صك الإنشاء الصادر من المحكمة الكبرى بمكة برقم ١٢/٢٧ في١٠/٥/١٤٣٣هـ إ.هـ ثم ألحق به بتاريخ ٩/٤/١٤٢٩هـ انتقال ملكية العقار الى ..... بمبلغ أربعة ملاين ومائتي ريال إ.هـ وبسؤال المدعي وكاله هل استلم موكله كامل الإنشاءات والمحتويات المذكورة في صك الإفراغ فقال نعم لقد استلمها موكلي هكذا قرر كما سألت المدعي وكاله هل تقدم موكله بطلب تصريح البلدية فقال نعم لقد تقدم موكلي الى البلدية لإصدار تصريح للمحطة بعد الشراء مباشرة ولكنها رفضت طلب موكلي وذلك في عام ٢٢/٢/١٤٣١هـ هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على نسخة من صك الإفراغ ولان المدعي وكاله أقر أن موكله استلم العقار بجميع المحتويات والإنشاءات المدونة في صك الإفراغ وأن موكله كان يعلم ان المحطة بدون تصريح وانه تقدم بعد الشراء مباشرة بطلب إصدار تصريح للبلدية وأنها أبلغته بالرفض في ٢/٢/١٤٣١هـ ثم بقي العقار بيده طيلة هذه المدة حتى باعه منذ خمسة أشهر ولان المدعي أصالة دخل على بصيرة في هذا العقد ثم تصرف بالبيع بعد مضي حوالي خمس سنوات من الشراء وبعد رفض البلدية إعطاءه تصريح بثلاث سنوات ولأنه لو كان عيبا

ثابتا فإنه بيعه للعقار بعد علمه بهذا العيب يعد رضا منه بالعيب ولا يجوز له المطالبة بارش النقص وهذا هو الراجح من أقوال أهل العلم ينظر المغني ٢٤٦/٦ وكشاف القناع ٤٥٧/٧ قال الموفق في المغني ٢٤٣/٦ اذا باع المعيب ثم أراد اخذ ارشه فظاهر كلام الخرقي أنه لا أرش له سواء باعه عالما بعيبه او غير عالم وهذا مذهب ابي حنيفه والشافعي لأن امتناع الرد كان بفعله فاشبه ما لو أتلف المبيع ولأنه قد استدرك ظلامته ببيعه فلم يكن له أرش كما لو زال العيب وقال القاضي ان باعه بعد علمه بالعيب فلا أرش له لرضاه به معيبا وإن باعه غير عالم بالعيب فله الأرش نص عليه احمد إهـ لذلك كله فقد حكمت برد دعوى المدعي أصالة وعدم استحقاقه لما يدعيه وأخليت سبيل المدعى عليه من هذه الدعوى وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه القناعة وقرر المدعي وكالة عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام صورة الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية . وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤٣٤/٧/١ هـ

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد : نحن قضاةَ الاستئناف بالدائرة الحقوقية الخامسة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة جرى منّا الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ ..... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة المسجل بعدد ٣٤٢٥٧٨٠٧ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٣هـ المتضمن دعوى .....

ضد ..... المحكوم فيه بما دون باطن الصك ، وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقررت الموافقة على الحكم.

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .