

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٤٣٥٠ تاريخه: ١٧/١/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٠١٥٨١١٠٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٥٧٢٥١ تاريخه: ٨/٣/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة بأجرة تمديد وقيمة تلف في العين - إقرار الطرفين بفسخ العقد - إقرار المدعى عليها بالانتفاع بعد الفسخ ودفع التضمنين بقوة قاهرة - اشتراط التضمنين ولو بقوة قاهرة - عدم الالتفات للشرط ورد دعوى التضمنين وإلزام المدعى عليها بدفع أجرة التمديد بقدر الانتفاع.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَائِمِ

١. قول النبي صلى الله عليه وسلم: «كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق». أخرجه البخاري.
٢. كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم يغيره الشروط وعكسه بعكسه. [ينظر: الروض المربع ٣٦٦/٥].
٣. ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضمونا وما يجب ضمانه لا ينتفي الضمان بشرط نفيه. [ينظر: المغني ١١٥/٨، كشاف القناع ٧٠/٤].

ملخص القضية

تقدمت المدعية بدعوى ضد الشركة المدعى عليها بأنها استأجرت منها معرضا بثمن معلوم لمدة خمس سنوات وأنها طلبت فسخ العقد قبل نهاية السنة الرابعة واتفقا على تاريخ معلوم ثم طلبت المدعى عليها تمديد العقد خمسة وأربعين يوما فوافقت المدعية وحدد ثمنها معلوما لهذه المدة ، عليه ولأن زجاج المعرض كان مكسورا حين التسليم فقد طلبت المدعية إلزام المدعى عليها بأن تدفع ثمن المدة الإضافية خمسة وأربعين يوما وقيمة إصلاح الزجاج وقيمة فاتورة الكهرباء ، أقر وكيل المدعى عليها بالعقد وطلب موكلته فسخه في السنة الرابعة ثم طلبها تمديده خمسة وأربعين يوما وأن زجاج المعرض مكسور إلا أنه دفع بأن موكلته لم توافق على الثمن الذي حددته المدعية لذا فلم تكمل الخمسة والأربعين يوما بل سلمت العقار بعد أربعة عشر يوما من التاريخ المتفق عليه وأما الزجاج المكسور فلم يكن بتفريط من موكلته بل بسبب العاصفة وأنكر عدم سداد موكلته فاتورة الكهرباء لذا فقد طلب صرف النظر عن دعوى المدعى ، أقر وكيل المدعية بأن موكلته استلمت العقار بعد أربعة عشر يوما وأن كسر الزجاج كان بسبب المطر إلا أنه تمسك بما ورد في منطوق وثيقة العقد بأن موكله غير ضامن لما يحصل من تلف ولو كان بقوة قاهرة ، عليه ولأن المدعى عليه وكالة أقرب بأن موكلته طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعين يوما من: ٢٠١٠/١١/١٥م حتى: ٢٠١٠/١١/٣٠ مدفوعة الأجرة، ودفع بأن موكلته لما علمت بالمبالغة في قيمة الأجرة امتنعت من التمديد ،

وهذا الدفع لا يلتفت له، ولأنه صادق على قيمة العقد السنوية وصادق على طلب مهلة إضافية مدفوعة الأجرة، وهذا يعني طلبها تمديد المدّة بنفس الأجرة، وبما أن أجرة اليوم الواحد للعقار محل النزاع هو: ثمانية آلاف ومئة وأربعة وتسعون ريالاً وخمس هللات حسب القيمة السنوية التي تصادق عليها أعلاه، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته لم تسلم العقار إلا بتاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، وبما أن المدعى وكالة قد صادق على أن موكلته استلمت العقار محل النزاع بتاريخ ٢٩/١١/٢٠١٠م واستلامه العقار في هذا التاريخ يعدّ رضاً بفسخ العقد، فتكون الشركة المدعى عليها قد استغلت العقار محل النزاع لمدة أربعة عشر يوماً، ولأن وكيل المدعية صادق على أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بالأمطار، ودفع بأن موكلته اشترطت على المدعى عليها بأنها غير مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة وأن تستلم العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة، وهذا الدفع لا أثر له لأن كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم تغيره الشروط وعكسه بعكسه [ينظر: الروض المربع ٣٦٦/٥]، ولأن ما لا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضموناً وما يجب ضمانه لا ينتفى الضمان بشرط نفيه [ينظر: المغني ١١٥/٨، كشاف القناع ٧٠/٤] ولقول النبي صلى الله عليه وسلم: (كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق)، لذلك كله فقد قررت الدائرة مايلي: أولاً: ألزمت الشركة المدعى عليها بتسليم قيمة استغلالها للعقار محل النزاع من تاريخ: ١٦/١١/٢٠١٠م حتى تاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م وقدره: مئة وأربعة عشر ألفاً وسبعمئة

وثلاثة وعشرون ريالاً. ثانياً: ردت دعوى المدعية في مطالبتها بقيمة واجهات الزجاج الخارجية للعقار محل النزاع بقيمة فاتورة الكهرباء المذكورة أعلاه وأخلت سبيل المدعى عليها منها، وبذلك حكمت، لم يقنع الطرفان، صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

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 ٣٠١٥٨١١٠٩ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٠٣ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣١١٠٠٦٠٠ وتاريخ ١٤٣١/١٢/٠٣ هـ السبت الموافق ١٧/٠١/١٤٣٤ هـ حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بوكالته عن بصفته شريك ومدير في شركة بموجب الوكالة رقم ٣٧٢٩١ وتاريخ ١٤٣٠/٤/١٥ هـ وحضر لحضوره سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم بصفته وكيلًا عن بوكالته عن بصفته نائب رئيس مجلس المديرين لشركة بموجب الوكالة رقم ٣٨٢٨٥ وتاريخ ١٤٣٠/٧/٢٠ هـ وبعد عدة جلسات ادعى المدعى وكالة قائلاً: إن موكلتي تملك عقاراً يقع في طريق ... بمدينة جدة . مركز ... ، وهو عبارة مبنى مكوّن من عدّة معارض تجاريّة، وقد أجرت موكلتي الشركة المدعى عليها المعرض رقم: (١) من العقار

الموصوف أعلاه ومساحته: خمسة آلاف وست مئة وأربعة وثمانون مترا مربعا لمدة خمس سنوات، ابتداء من: ١٥/١١/٢٠٠٦م، بقيمة قدرها: اثنان مليون وتسع مئة وخمسون ألفا وعشرون ريالاً، وقد رغبت الشركة المدعى عليها فسخ العقد بنهاية السنة العقدية الرابعة والتي تنتهي بتاريخ: ١٥/١١/٢٠١٠م فوافقت موكلتي، وفي تاريخ: ٩/١١/٢٠١٠م طلبت المدعية مهلة إضافية مدفوعة الأجرة لتُخلي العقار ومدتها خمسة وأربعون يوماً من: ١٥/١١/٢٠١٠م حتى: ٣٠/١٢/٢٠١٠م فوافقت موكلتي وقدر أجرتها: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً، وفي تاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م رغبت الشركة المدعى عليها في تسليم العقار محل الدعوى، وعند استلام العقار من قبل موكلتي في هذا التاريخ فوجئت موكلتي بأن واجهات الزجاج الخارجي الذي على العقار محل الدعوى غير موجودة ومتلفة، وقد قامت موكلتي بإصلاح واجهات الزجاج بقيمة قدرها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال، كما أن الشركة المدعى عليها لم تسدد فاتورة الكهرباء المتبقية عليها وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هللة، أطلب إلزام المدعى عليها بما يلي: أولاً: تسليم قيمة واجهات الزجاج التي أتلفتها المدعى عليها وقيمتها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال. ثانياً: تسليم قيمة فاتورة الكهرباء وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هللة. ثالثاً: تسليم أجرة المهلة الإضافية من: ١٥/١١/٢٠١٠م حتى: ٣٠/١٢/٢٠١٠م وقدرها: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً. فيكون إجمالي المبالغ التي تطالب بها موكلتي الشركة المدعى

عليها مبلغا قدره: سبع مئة وأربعة وعشرون ألفا وأربعمئة وثمانية وعشرون ريالاً وخمسة وخمسون هلاله، هكذا ادعى. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى وكالة من أن موكلته تملك العقار الموصوف أعلاه، وأن موكلتي استأجرت المعرض رقم: (١) ومساحته: خمسة آلاف وست مئة وأربعة وثمانون متراً مربعاً لمدة خمس سنوات، ابتداء من: ١٥/١١/٢٠٠٦م، بقيمة قدرها: اثنان مليون وتسع مئة وخمسون ألفاً وعشرون ريالاً، وأن موكلتي رغبت في فسخ العقد بنهاية السنة العقدية الرابعة والتي تنتهي بتاريخ: ١٥/١١/٢٠١٠م فصحيح، وأما ما ذكره أن موكلتي طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعون يوماً من: ١٥/١١/٢٠١٠م حتى: ٣٠/١٢/٢٠١٠م مدفوعة الأجرة فصحيح وكان ذلك بموجب كتاب موكلتي المؤرخ في: ٩/١١/٢٠١٠م، وبما أن المدعية طلبت من موكلتي مبلغاً قدره: ثلاث مئة وسبعة وثمانون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً على مدة التمديد لم توافق موكلتي لكون هذه القيمة مبالغ فيها، وخاطبت موكلتي المدعية بأنها سوف تخلي العقار بتاريخ: ١٥/١١/٢٠١٠م وفي هذا التاريخ لم يحضر أحد من طرف المدعية لاستلام الموقع، وبعد أربعة أيام حضر مندوب من جهة المدعية وقام بمعينة الموقع وأفهمته موكلتي مندوب المدعية بأنه ما زال في الموقع ممتلكات لموكلتي كورشة مجهزة كاملة خاصة بالسيارات تقدر قيمتها: بخمسة ملايين ريال وسوف يتم تركها في الموقع، فذكر مندوب المدعية لموكلتي بأنه سوف يقوم بمناقشة المالك والرد على موكلتي، وقد انتظرت موكلتي مدة ولم يرد عليها مندوب المدعية، وكانت طيلة

الفترة الماضية الحراسات التابعة لموكلتي تعمل في الموقع، وبعد ذلك اتفقت موكلتي مع المدعية على أن يكون التسليم في تاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، فاستلمت المدعية العقار محل الدعوى، وأما ما ذكره المدعي وكالة أنه عند استلام العقار من قبل موكلته كان بدون واجهات زجاج خارجي فصحيح، فقد تحطم الزجاج بسبب هبوب عاصفة قوية وتلفت مع الواجهات الزجاجية خمسة عشر سيارة من معرض موكلتي، فيكون تلف الزجاج الخارجي بآفة سماوية خارجة عن إرادة موكلتي، وأما ما ذكره المدعي وكالة بأن موكلته قامت بإصلاح واجهات الزجاج بقيمة قدرها: ثلاث مئة وثلاثون ألف ريال، فغير صحيح، وأما ما ذكره المدعي وكالة أن موكلتي لم تسدد فاتورة الكهرباء المتبقية عليها وقدرها: سبعة آلاف وثلاث مئة وثلاثة ريالات وخمسة وخمسون هللة فغير صحيح، والصحيح أنها سددت كامل الفواتير فترة استغلالها للموقع، أطلب رد دعوى المدعية وإخلاء سبيل موكلتي منها، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي وكالة أجاب قائلاً: استلمت موكلتي العقار محل النزاع بتاريخ: ٢٩/١١/٢٠١٠م، وما ذكره المدعي عليه وكالة أن موكلته قيمة فاتورة الكهرباء فصحيح، وأما ما ذكره أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بسبب العواصف فغير صحيح، والصحيح أنها تلف بسبب الأمطار، لكن المادة الثانية عشرة من العقد البند الثاني منها نص على أن موكلتي لا تعتبر مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة، والفقرة الثامنة عشرة نصت على أن تسلم المدعي عليها العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة، هكذا أجاب. فبناء على ما سلف،

وبما أن المدعى وكالة صادق على أن موكله المدعى عليه سددت قيمة فاتورة الكهرباء، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته طلبت من المدعية مهلة إضافية مدتها خمسة وأربعون يوماً من: ٢٠١٠/١١/١٥ م حتى: ٢٠١٠/١١/٣٠ م مدفوعة الأجرة، ودفع بأن موكلته لما علمت بالمبالغة في قيمة الأجرة امتنعت من التمديد، وهذا الدفع لا يلتفت له، لأن صادق على قيمة العقد السنوية وصادق على طلب مهلة إضافية مدفوعة الأجرة، وهذا يعني طلبها تمديد المدة بنفس الأجرة، وبما أن أجرة اليوم الواحد للعقار محل النزاع هو: ثمانية آلاف ومئة وأربعة وتسعون ريالاً وخمس هللات حسب القيمة السنوية التي تصادق عليها أعلاه، وبما أن المدعى عليه وكالة صادق على أن موكلته لم تسلم العقار إلا بتاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩ م، وبما أن المدعى وكالة قد صادق على أن موكلته استلمت العقار محل النزاع بتاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩ م واستلامها للعقار في هذا التاريخ يعدّ رضاً بفسخ العقد، فتكون الشركة المدعى عليها قد استغلت العقار محل النزاع لمدة أربعة عشر يوماً، وبما أن صادق على أن الزجاج الخارجي للعقار محل النزاع تلف بالأمتار، ودفع بأن موكلته اشترطت على المدعى عليها أنها غير مسؤولة عن أي ظرف من الظروف القاهرة، وأن تستلم العقار بعد العقد بحالة سليمة وجيدة وهذا الدفع لا أثر له؛ لأن كل عقد اقتضى الشرع ضمانه لم تغيره الشروط وعكسه بعكسه [ينظر: الروض المربع ٣٦٦/٥]، ولأنه ما لا يجب ضمانه لا يصير الشرط مضموناً وما يجب ضمانه لا ينتفى الضمان بشرط نفيه [ينظر: المغني ١١٥/٨، كشاف القناع ٧٠/٤] ولقول النبي.

صلى الله عليه وسلم.: (كل شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مئة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق)، لذلك كله فقد قررت مايلي: أولاً: ألزمت الشركة المدعى عليها بتسليم قيمة استغلالها للعقار محل النزاع من تاريخ: ٢٠١٠/١١/١٦م حتى تاريخ: ٢٠١٠/١١/٢٩م وقدره: مئة وأربعة عشر ألفاً وسبعمئة وثلاثة وعشرون ريالاً. ثانياً: رددت دعوى المدعية في مطالبتها بقيمة واجهات الزجاج الخارجية للعقار محل النزاع وقيمة فاتورة الكهرباء المذكورة أعلاه وأخلت سبيل المدعى عليها منها، وبذلك قضيت. وبإعلان الحكم عليهما قررا عدم قناعتهما واستعدا بتقديم لائحة اعتراضية فجرى تسليمهما نسخة من الحكم، وأفهمتهما بأن لهما الحق في تقديم اعتراضهما خلال ثلاثون يوماً اعتباراً من هذا اليوم، وإذا انتهت المدّة المحددة ولم يقدم لائحتهما سقط حقهما في الاعتراض واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/١/١٧هـ الحمد لله وحده وبعد وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٠٣/٢٨هـ افتتحت الجلسة، وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف وبرفقا قرار الدائرة الحقوقية السادسة رقم: ٣٤٥٧٢٥١ في: ١٤٣٤/٠٣/٠٨هـ ونص الحاجة منه: (وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر الموافقة على الحكم). ا.هـ وللبيان جرى إثباته وأمرت بالتهميش على الصك والسجل. وبالله التوفيق، وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٣/٩هـ الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد.: فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية السادسة في محكمة

الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاعُ على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤١٤٣٥٠ وتاريخ ١٧/١/١٤٣٤هـ، المتضمن دعوى شركة ... ضد شركة المحكوم 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.