

رَقْمُ الصُّكِّ: ٣٤٣٧٧٨٠٥ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٤ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٣٩٩٠٢٩
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
 ٣٤٣٢٥٤٦٥ تاريخه: ١٤٣٤/٩/٢٤ هـ

المَوْضُوعَات

بيع أرض - مطالبة بإعادة ثمن مبيع - بيع ما لا يملك - المدعى
 عليهما متضامنين - مباشرة العقد والتفاوض موجبة للضمان -
 صحة ضمان عهدة المبيع - إلزام المدعى عليهما بتسليم ثمن المبيع.

السَّنَدُ الشرعي أو النظامي

جاء في الروض المربع ١٠٣/٥: (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن
 الثمن إذا استحق المبيع) .

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى أصالة ووكالة ضد المدعى عليهما الغائبين بأنه
 اشترى من المدعى عليهما سبع وعشرين قطعة أرض على طريق ...
 تقع في حي المخطط ... وإجمالي مساحة كل قطعة خمسمائة متر
 مربع كما أن موكله قد اشترى قطعتين في نفس المخطط وقد غره
 وغر موكله المدعى عليهما وقت الشراء وقالوا إن المخطط معتمد
 من الأمانة بموجب صك عام وسوف يتم الإفراغ بعد خمسة عشر
 يوماً من تاريخ الشراء ثم اتضح أن المخطط كاملاً ملك للدولة
 وبما أن المدعى عليهما متضامنين قد استلما منه أربعة وتسعين
 ألفاً وخمسمائة ريال ومن موكله خمسة عشر ألف ريال يطلب
 إلزامهما بإعادة المبلغين هكذا ادعى ، لم يحضر المدعى عليهما

رغم تبلغهما بالموعد فتم سماع الدعوى غيابياً - في جلسة تالية حضر المدعى والمدعى عليه وكالة وأجاب بأن موكله حضرا كشاهدين والعقد كان بين المدعى وبين شخص ، ذكر اسمه ، ويطلب إدخاله في الدعوى ، أحضر المدعى بينة وهما شاهدان شهدا طبق دعواه ، أجاب المدعى عليه عن الشهادة بأنها متعارضة فيما بينها في ذكر عدد القطع كما أن الشاهدين خلاف الذين أحضرهما المدعى للشهادة في الحكم المنقوض ، أجاب المدعى بأن المبايعة حصلت من سبع سنوات والمهم هو أنهما استلما المبلغ بغض النظر عن عدد القطع وأن الشاهدين المذكوران في صك الحكم المنقوض كانا في الموقع، ولم يكونا معه في السيارة ، وبما أن المدعى أصالة ووكالة أحضر بينة تشهد طبق دعواه ، وهاتان الشهادتان تدل على أن المدعى عليهما تفاوضا مع المدعى أصالة وموكله ، وقد صرح أحدهما بأنه ضامن لمال المدعين حال وجود مشكلة على العقارات محل البيع ، وهذا يدل على أنهما متضامنان في هذا العمل ومسؤولان عنه فاستلام أحدهما كاستلامهما معا ، وضمان الدرك المعروف بضمان العهدة بأن يضمن ثمن المبيع إن ظهر مستحقا كما هو مقرر فقها ، قال في الروض المربع ١٠٣/٥ : (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن الثمن إذا استحق المبيع) ، كما أنهما قد باشرا العقد والتفاوض وهذا موجب ل ضمانهما بإعادة ما استلماه ، يضاف لذلك خلو العقد من كتابة قيمة المبيع في تسعة وعشرين عقدا يدلّ تبينهم للكذب والمراوغة ، ويضاف أيضا أن شهادة المدعى عليهما لكل من طلب منهما الشهادة في الموقع أمر يدعو للتهمة ويقوي دعوى المدعى أصالة ووكالة تجاههما -

لما تقدم صدر الحكم بإلزام المدعى عليهما متضامنين أن يسلمًا للمدعي أصالة: مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألفاً وخمسمائة ريال، ويسلمًا لموكله: مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال - قنع المدعي أصالة ووكالة بالحكم، أما المدعى عليه وكالة فاعترض بلائحة - صدق الحكم من الدائرة الحقوقية الرابعة بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة .

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده، وبعد: فلدي أنا (....) القاضي بالمحكمة العامة بجدة، وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة المساعد برقم: ٢٢٣٩٩٠٢٩ وتاريخ: ١٤٣٢/٠٩/٠٨ هـ المقيمة بالمحكمة برقم: ٣٢٩٦٦٣٨٥ وتاريخ: ١٤٣٢/٠٨/٠١ هـ والمنقوضة من محكمة الاستئناف بالقرار رقم: ١٧/٤/ن في: ١٩/٧/١٤٣٢ هـ وبعد عدة جلسات ففي يوم الثلاثاء الموافق: ١٧/١٠/١٤٣٣ هـ حضر: سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقمبالاصالة عن نفسه وبالوكالة عنبموجب الوكالة الصادر من كتابة عدل الثانية بغرب مكة المكرمة برقم ٣٣٧٣٤٣٩ في ٩/٢/١٤٣٣ هـ ولم يحضر المدعى عليهما ولا من ينوب عنهما مع تبلغ وكيلهما لشخصه كما هو مدون في ضبط الجلسة السابقة ونظرا لكون الدعوى غير محررة تحريرا واضحا قررت إعادة سماع الدعوى فادعى المدعي قائلًا: انني قد اشتريت من المدعى عليهما سبع وعشرين قطعة ارض على طريق وهي كما يلي قطعة رقم ٢٨١ و٢٨٢ و٢٨٣ و٢٨٤ و٢٨٥ و٢٨٦ و٢٨٧ و٢٨٩ و٢٩٠

٢٩١ و ٢٩٢ و ٢٩٣ و ٢٦٨ و ٢٦٩ و ٢٧٠ و ٢٧١ و ٢٧٢ و ٢٧٣ و ٢٧٤ و ٢٧٥ و ٢٧٦ و ٢٧٧ و ٢٧٨ و ٢٧٩ و ٢٦٧ و ٢٦٦ وكل واحدة من هذه القطع تقع في حي ... واجمالي مساحة كل قطعة خمسمائة متر مربع كما ان موكلي قد اشترى قطعة رقم ٢٩٣ و ٢٩٤ الواقعة في طريق ... بحي ... مساحة الأولى منهما خمسمائة متر مربع ومساحة الثانية سبعمائة متر مربع بقيمة سبعة الاف وخمسمائة ريال لكل قطعة قد غرني وغر موكلي المدعى عليهما وقت الشراء وقالوا ان المخطط معتمد من الامانة بموجب صك عام وسوف يتم الافراغ بعد خمسة عشر يوما من تاريخ الشراء ثم اتضح لنا ان المخطط كاملا بما فيه العقارات المشار اليها اعلاه ملك للدولة وبما ان المدعى عليهما متضامنين قد استلما مني اربعة وتسعين الفاً وخمسمائة ريال ومن موكلي خمسة عشر الف ريال فاني اطلب الزامهما باعادة اربعة وتسعين الف وخمسمائة ريال لي وخمسة عشر الف ريال لموكلي هكذا ادعى وبسؤاله عن حدود واطوال كل قطعة اجاب قائلاً انني لا اعرف حدودها ولا اطوالها وبسؤال المدعي عن بينته اجاب قائلاً اطلب مهلة لاجزارها هكذا اجاب وفي يوم الثلاثاء الموافق: ١٧/٠٣/١٤٣٤هـ حضر المدعي ... المثبت حضوره في جلسة سابقة وحضر لحضوره ... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم ... الوكيل ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة بلجرشي رقم ٣٧ في ٢٢/٦/١٤٣٠هـ والمخول له فيها حق الانكار والتحكيم وطلب اليمين والوكيل عن ... بموجب الوكالة الصادرة من كاتب عدل الهيئة العامة للاستثمار رقم ٢٧ في ٢٤/١١/١٤٢٩هـ والمخول له فيها حق المرافعة والمدافعة وطلب

اليمين والصلح وبعرض دعوى المدعى على المدعى عليه وكالة
أجاب قائلًا ان موكلتي حضرا كشاهدين والعقد كان بين المدعى
وبين اطلب ادخاله في الدعوى هكذا أجب وبسؤال المدعى عن
بينته أحضر للشهادة وادائها كلا من سعودي الجنسية بموجب
الهوية الوطنية رقم من مواليد عام ١٤٠٩ هـ ويعمل في التجارة
والمدعى زوج لأخته والمدعى الآخر ليس له قرابة به حسب افادته
وبسؤاله عما لديه شهد قائلًا: (أشهد لله أنني كنت حاضرا في
مخطط مقابل محطة.... وكان معناو....و....و....ومعنا آخرون
وكانو....يتفاوضون معو.... على ٢٧ قطعة أرض في المخطط
الذهبي ثم قالل....وا.... هذه الأراضى موثقة وليس فيها مشكلة
وهي باسم ...، وسلم لي يا ...الآن كامل مبلغ القطع وقدره: أربعة
وتسعون ألف وخمسمائة ريال وأنت يا ...سلم لي مبلغ القطعتين
وأنا (قبيلكم) وبعدها يكون الإفراغ، وبعدها رأيت ...يسلم لأحد
المدعى عليها إماوإما ...مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف ريال
كما رأيت ...يسلم لأحد المدعى عليهما مبلغا قدره: خمسة عشر
ألف)، هكذا شهد. وبسؤاله عن المبالغ أجب قائلًا: إنني كنت
راكبا مع المدعين في السيارة لما كانا قادمين للموقع وبصحبتنا
فقط أربعة أشخاص وقمت بعد المبلغ عشر مرات، هكذا أجب.
وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة أجب قائلًا:
أطلب مهلة للإجابة عنها، هكذا أجب. كما احضر للشهادة
سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم من مواليد عام
١٤٠٧ هـ ويعمل عسكري والمدعى زوج لأخته والمدعى الآخر ليس له
قرابة به حسب افادته وبسؤاله عما لديه شهد قائلًا: (أشهد لله

أنني كنت مع قبل سبع سنوات تقريبا في سيارته فتوقف عن البنك في ... ونزلت معه للبنك وطلب من موظف البنك أن يسحب من حسابه مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال فاستلمها من موظف البنك وبعدها ركبنا في السيارة وكان ركاب السيارة هم وانا و... وأنا أشك هل يوجد شخص خامس أو لا لأن الواقعة قديمة ولا اعلم هل قام أحد بعدها في السيارة او لا بعد ذلك توجهنا لمخطط مقابل محطة ... وقابلنا في خيمة منصوبة في الموقع شخصين عمّد أحدهما اسمه و... أو وكان الموقع مكتض بالزبائن بعد ذلك تفاوض مع أحد العمد وطرح المخطط على الأرض واختار قطعاً لا أعرفها ثم سلم له مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال ثم اشترى ... قطعة واحدة ورأيتة يسلم لأحد العمد مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال ثم قال أحد العمد إن هذه الأراضي لها مستقبل وهي لأمير وناجحة وإذا ما نجح المخطط فعلى مسؤوليتي، هكذا شهد. وبسؤاله عن القطع التي اشتراها أجاب قائلًا: لا أعلم عددها، هكذا أجاب. وبعرض الشاهد وشهادته على المدعى عليه وكالة أجاب قائلًا: أطلب مهلة للإجابة عنها، هكذا أجاب. ثم جرى تزكية الشهود من قبل سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم و... سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم فشهد كل واحد منهما قائلًا اشهد لله بعدالة وثقة الشاهدين المذكورين اعلاه هكذا شهدا وبسؤال المدعي عن زيادة بينه أجاب قائلًا اكتفي بما قدمت هكذا اجاب. وفي يوم الأحد الموافق: ٢٣/٠٧/١٤٣٤هـ حضر المدعي أصالة ووكالة: والمدعى عليه وكالة:، المثبت حضورهما في جلسة

سابقة ، ثم قرر المدعى عليه قائلًا: أن موكلتي لم يستلما من المدعي أصالة ووكالة أي مبلغ مالي ، وصحيح أن العقارات محل النزاع عليها مشكلة ولم يتم إفراغها ، وموكلتي أيضا ذهبت أموالهما في هذه الأراضي، هكذا قرر. وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلًا: أطلب مهلة ثانية، هكذا أجاب. وفي يوم الإثنين الموافق: ٢٤/٠٧/١٤٣٤ هـ حضر المدعي أصالة ووكالة: ... والمدعى عليه وكالة: ...، المثبت حضورهما في جلسة سابقة، ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلًا: إن شهادة الشاهد الأول ... سقطت من شهادته كلمة: وخمسائة فتكون بعد التصحيح (بعدها رأيت ... يسلم لأحد المدعى عليها إما ... وإما ... مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسائة ريال منه وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل من أجله أجاب قائلًا: إن المدعي أصالة ووكالة قد أحضر شاهدين غير الشاهدين الحاضرين في صك الحكم المنقوض، ومما يدل على أن الشهود في صك الحكم المنقوض لم يكونوا حاضرين مع المدعي عند تسليم المبلغ ما جاء في شهادة الشاهد الثاني: ... ونص الحاجة منها: (وكان ركاب السيارة هم ... وأنا ... وأنا ... وأنا اشك هل يوجد شخص خامس أو لا)، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلًا: الشاهدان المذكوران في صك الحكم المنقوض كانا في الموقع، ولم يكونا معي في السيارة، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلًا: الشاهد الأول (....) لما سُئل عن عدد القطع التي اشتراها المدعي أصالة أجاب بأنها (٢٧) قطعة أرض وأن المدعي أصالة ووكيلة يتفاوضون على هذا العدد مع موكلتي، وشهد بأن ...

موكل المدعي أصالة . قام بتسليم قيمة قطعتين لأحد، والشاهد الثاني (....) أجاب بأن تفاوض مع أحد وبسؤاله عن عدد القطع أجاب لا أعلم عددها وأن ...اشترى قطعة واحدة، وبذلك يتبين تعارض شهادة الشهود ويجعلها غير موصلة، هكذا أجاب. ويعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلًا: الواقعة محل النزاع كانت قبل سبع سنوات، والمهم أن المبلغ المدعى به وصل للمدعى عليهما بغض النظر عن عدد القطع، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلًا: تعارضت دعوى المدعي أصالة ووكالة مع شهادة الشهود عند بداية الدعوى في الصك المنقوض، فقد أقام المدعي الدعوى ضد موكلتي مدعيًا أنهما باعا له ثلاثين قطعة أرض على طريق الساحل، وقدم المدعي إثباتاً لدعواه سبعة وعشرون ورقة مبايعة لسبعة وعشرون قطعة، هكذا أجاب. ويعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلًا: الإثباتات كانت مفقودة عندي وقد وجدتتها بعد إقامة الدعوى السابقة، هكذا أجاب وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلًا: في الصك المنقوض ذكر المدعي أصالة ووكالة أن له في ذمة موكلتي مبلغ قدره: مائة وثلاثة عشر ألف ريال، وفي هذه الدعوى يقرر أنه له بذمة موكلتي مبلغا قدره: مائة وتسعة آلاف وخمسمائة ريال، هكذا أجاب. ويعرض ذلك على المدعي أصالة ووكالة أجاب قائلًا: كنت أدعي أنها ثمان وعشرين قطعة تخصني وثمان لموكلتي، واتضح لي أنها سبع وعشرين قطعة تخصني وثمان لموكلتي، هكذا أجاب. وبسؤال المدعى عليه وكالة عن زيادة طعن أجاب قائلًا: أكتفي بما قدمت، هكذا أجاب.

13

قرأ العقد كلا الطرفين ووافقا على كل ما جاء به وهما بكامل قواهما المعتبرة شرعا ووقعا عليه بمحض إرادتهما واختيارهما. سادسا: سلم لكل من الطرفين نسخة من هذا العقد بواسطة الطرف الثالث. سابعا: إذا لم يقم الطرف الثاني بدفع باقي القيمة في الموعد فإن للطرف الأول الحق في التصرف في المباع. ثامنا: تمت المبايعة بتاريخ (بدون أرقام). تاسعا: تم الاتفاق بينهما بالتراضي وتم التوقيع بينهما على ما ذكر أعلاه بشهادة الشهود. الطرف الأول البائع توقيع الطرف الثاني المشتري بدون توقيع شاهد توقيع (توقيع). ١٠ هـ وجميع العقود البالغ عددها تسعة وعشرون عقدا بنفس الصيغة المذكورة أعلاه، عدا عقد القطعة رقم: ٩٩٣ والقطعة رقم: ٩٩٤ فإن اسم المشتري فيهما هو:، وباقي العقد هو نص ما هو مدون أعلاه. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة أجاب قائلا: ٢٧ عقدا لا يشير أنها للمدعى أصالة، وقد كتب موكلتي اسمائهما في الشهادة على العقد ولم يحررا مضمون العقد، هكذا أجاب. وبعرض ذلك على المدعية أصالة ووكالة أجاب قائلا: إن المدعى عليه قال لي إذا أردت بيعها غدا فلا تكتب اسمك عليها، وقد كان دور الدلال ويتفاوض مع الناس ويتفق معهم ثم يأخذنا لناحية أخرى موجود بها استلام المبالغ ووضعها في الشنطة السوداء، هكذا أجاب. ونظرا لوصول القضية لهذا الحد فقد قررت قفل باب المرافعة والبت في القضية. فبناء على ما سلف، ولأن المدعى عليه وكالة أنكر دعوى المدعى أصالة ووكالة، وأقام المدعى أصالة ووكالة بيّنة تؤيد دعواه، وهي: شهادة الشاهد والمتضمنة: أن المدعى عليهما أصالة تفاوضا مع المدعى أصالة

وموكلهعلى عدد ٢٧ قطعة أرض في المخطط الذهبي، وأن المدعى عليه أصالة قرر للمدعي أصالة وموكله أن الأراضي موثوقة وليس فيها مشكلة وأنه قال: (أنا قبيلكم)، ثم سلم المدعي أصالة ...مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسمائة ريال لأحد المدعى عليهما، وسلم موكله ...مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال لأحد المدعى عليهما ولم يحدده. اهـ كما قدم المدعي أصالة ووكالة بينة أخرى تؤيد دعواه وهي شهادة الشاهد والمتضمنة: أنه كان بصحبة المدعي أصالة ووكالة في الموقع ووجدوا المدعى عليهما وتفاوض مع أحد المدعى عليهما على قطع من المخطط ثم سلّم له مبلغا قدره: أربع وتسعون ألف وخمسمائة ريال، كما سلّم موكله مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال لأحد المدعى عليهما، وقرر بعد استلامه للمبلغ قائلا: إذا ما نجح المخطط فعلى مسؤوليتي. اهـ وهاتان الشهادتان تدل على أن المدعى عليهما تفاوضا مع المدعي أصالة وموكله، وقد صرح أحدهما بأنه ضامن لمال المدعين حال وجود مشكلة على العقارات محل البيع، وهذا يدل على أنهما متضامنين في هذا العمل ومسؤولان عنه فاستلام أحدهما كاستلامهما معا، وضمان الدرك المعروف بضمان العهدة بأن يضمن ثمن المبيع إن ظهر مستحقا مما هو مقرر فقها، قال في الروض المربع ١٠٣/٥: (ويصح ضمان عهدة مبيع بأن يضمن الثمن إذا استحق المبيع)، كما أنهما قد باشرا العقد والتفاوض وهذا موجب لضمانيهما بإعادة ما استلماه، ينضاف لذلك خلوّ العقد من كتابة قيمة المبيع في تسع وعشرين عقدا يدلّ تبينهم للكذب والمراوغة، ويضاف أيضا أن شهادة المدعى عليهما لكل

من طلب منهما الشهادة في الموقع أمر يدعو للتهمة ويقوي دعوى المدعي أصالة ووكالة تجاههما ، لذلك كله فقد أمرت المدعي عليهما (.... و....) متضامنين أن يسلمًا للمدعي أصالة: مبلغا قدره: أربعة وتسعون ألف وخمسة مئة ريال ، ويسلمًا لموكله: مبلغا قدره: خمسة عشر ألف ريال ، وبذلك قضيت. وإعلان الحكم قرر المدعي أصالة ووكالة قناعته بالحكم ، أما المدعي عليه وكالة فقرر عدم القناعة واستعدّ بتقديم لائحة اعتراضية ، فجرى تسليمه نسخة من الحكم وأفهمته بأن له الحق في تقديم اعتراضه خلال ثلاثون يوماً اعتباراً من هذا اليوم ، وإذا انتهت المدّة المحددة ولم يقدم لائحته سقط حقه في الاعتراض بطلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية. وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في: ٢٤/٠٧/١٤٣٤ هـ

الحمد لله ، والصلاة والسلام على رسول الله ، وبعد :فقد جرى اطلعنا نحن رئيس وعضوي الدائرة الحقوقية الرابعة في محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة على الصك الصادر من فضيلة الشيخ /....القاضي بالمحكمة العامة بجدة والمسجل بعدد ٣٤٢٧٧٨٠٥ وتاريخ ٢٤/٧/١٤٣٤ هـ المتضمن دعوى (أصالة ووكالة) ضدو.... والمحكوم فيه بما دون باطنه وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .