

رَقْمُ الصَّكِّ: ٣٤١٨٤٠٧١ تاريخه: ١٤٣٢/٤/٩ هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٦٤١١٥٧
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٢٤٣٠٥٢٤٨ تاريخه: ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إخلاء عقار - عدم التقيد بشرط غير منصوص عليه في العقد - الأخذ بالقرائن على إثبات الرضا بالعقد - الأخذ بالقرائن على نفي دعوى عدم التقيد بشرط غير منصوص عليه في العقد - الحكم بتسليم العين للمدعى.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

- ١- قوله تعالى ﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ﴾
- ٢- قوله صلى الله عليه وسلم « المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً »

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى بأن المدعى عليه استأجر منه عمارة موصوفة في نص القضية لمدة خمس سنوات من ١٤٣٠/٦/١ هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وان المدعى عليه تخلف عن سداد الأجرة منذ شهر جماد الآخر عام ١٤٣٢ هـ وصدر عليه حكم بدفع الأجرة وهو لم يدفع حتى الآن وطلب المدعى إلزام المدعى عليه بإخلاء العقار وذلك لحصول شرط ينص على تخويل المدعى بالمطالبة بالإخلاء عند حصول تقصير من المدعى عليه بدفع الأجرة ، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى ودفع أن بينه وبين المدعى شرطاً يتضمن

التزامه بإصدار تراخيص لجميع شقق العمارة وهو لم يلتزم بذلك ولذا قرر أنه توقف عن تسليم الأجرة، انكر المدعى هذا الشرط، قرر المدعى عليه انه لم يقم بإقامة شكوى بشأن هذا الشرط المدعى به، عدم وجود بينة للمدعى عليه على هذا الشرط، رفض المدعى عليه يمين المدعى على نفي الشرط، قرر ناظر القضية انه بناء على الدعوى والإجابة وبما أن المدعى عليه لم يقم بشكاية المدعى عند عدم تجاوبه وما زال في العمارة ودفع أجرة السنة الأولى مما يدل على رضاه بالعقد ولوجود شرط منصوص عليه في العقد يخول المدعى بالمطالبة بالإخلاء عند حصول تقصير في تسليم الأجرة ولقوله تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ فقد صدر الحكم بإلزام المدعى عليه بإخلاء العقار موطن الدعوى وتسليمه كما استلمه بعد تصفية فاتورتي الكهرباء والمياه، وللمدعى عليه يمين المدعى على نفي ما دفع به متى أراد، قرر المدعى القناعة وقرر المدعى عليه عدم القناعة، صدر قرار محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالمصادقة على الحكم.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بالخبر وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالخبر المكلف برقم ٣٣٦٤١١٥٧ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٠٨ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣١٩٦٣٦٧٠ وتاريخ ١٤٣٣/١١/٨ هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٤/٢/١٢ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٣٠ وفيها حضر المدعي أصالة..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني

رقم..... ولم يحضر المدعى عليه مع تبلغه بموعد الجلسة وإعلانه لشخصه وقد قدم عذرا بأن لديه موعداً لجلسة في الهيئة الابتدائية لتسوية الخلافات العمالية وذلك يوم الثلاثاء ١٢/٢/١٤٣٤هـ الساعة التاسعة صباحاً فطلبت من المدعى تحرير دعواه فادعى المدعى قائلاً في دعواه لقد استأجر المدعى عليه مني العمارة الواقعة في شارع ... في حي ... والمكونة من اثني عشر جناحاً وكل جناح مكون من صالة وغرف وبوفيه وحمام ابتداءً من ١/٦/١٤٣٠هـ إلى ٣٠/٥/١٤٣٥هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وقد تخلف عن سداد الأجرة منذ شهر جمادى الآخر لعام ١٤٣٢هـ وقد صدر عليه حكم بدفع أجرة حتى ٣٠/١١/١٤٣٣هـ ولم يدفع حتى الآن لذا أطلب إلزام المدعى عليه بإخلاء العمارة وذلك بموجب الشرط الثالث والذي يخولني المطالبة بالإخلاء لحصول التقصير من المدعى عليه بدفع الأجرة هذه دعواي وبسؤال المدعى عن صك العقار وعقد الإيجار أجاب قائلاً لم أحضره وأطلب إمهالي لإحضارهما في الجلسة القادمة هكذا أجاب وطلب فأجبت له لطلبه وعليه رفعت الجلسة الساعة العاشرة لتمكين المدعى من إحضار صك العقار وعقد الإيجار وفي جلسة أخرى حضر المدعى كما حضر المدعى عليه..... سعودى الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... وبعرض دعوى المدعى المرصودة في الجلسة الماضية على المدعى عليه أجاب قائلاً: ما ذكره المدعى في دعواه صحيح بخصوص استئجاري منه العمارة الموصوفة بالدعوى والواقعة في شارع ... في حي ... من ١/٦/١٤٣٠هـ إلى ٣٠/٥/١٤٣٥هـ بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال وصحيح بأنني توقفت عن دفع الأجرة في شهر جمادى

الآخر لعام ١٤٣٢هـ لعدم وفائه بالعقد الذي بيني وبينه وذلك بعدم إصدار ترخيص لجميع الشقق وإنما تم إصدار ترخيص لسته شقق هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى أجاب قائلاً: لقد أجرته اثنا عشرة شقة ولست مسؤولاً عن إصدار الترخيص من عدمها ولم يحصل اتفاق بيننا على إصدار الترخيص هكذا أجاب فجرى سؤال المدعى عليه هل لديك بينة على وجود اتفاق مع المدعى على إصدار الترخيص لجميع الشقق أو اشتراط ذلك عليه فأجاب قائلاً: ليس لدي بينة على ذلك غير أنه سلمني أوراق البلدية أن الموقع ملائم لمزاولة النشاط واشترط علي تجهيزات الدفاع المدني هكذا أجاب ثم جرى سؤاله هل أقمت على المدعى شكوى أو دعوى فأجاب قائلاً: لا لم أقم شكوى أو دعوى حيث وعدني بتصحيح الأوضاع ثم بادرني بالشكوى في المحكمة هكذا أجاب ثم جرى سؤاله متى توقفت عن سداد الأجرة من تاريخ العقد فأجاب قائلاً: بعد مضي سنة من تاريخه هكذا أجاب فجرى إفهام المدعى عليه بأن لك يمين المدعى على نفي ما دفعت به فأجاب قائلاً: لا أطلب يمينه هكذا أجاب هذا وقد جرت الكتابة إلى كتابة عدل الخبر الأولى برقم ٣٣٢٢٤٤٥٥٩ في ٢٦/١٢/١٤٣٣هـ بخصوص الاستفسار عن سريان مفعول الصك رقم ٣٢٥ في ٢٧/١١/١٤٠٣هـ والمملوك للمدعى فوردنا جوابهم بالخطاب رقم ١٧٧ ٣٤٣٦٠ في ١٢/٢/١٤٣٤هـ بأنه متوافق مع سجله وموقع ومختوم من ناظر وساري المفعول. كما قرر المدعى قائلاً: لقد حضرت عقد الإيجار رقم ١٧ في ٤/٥/١٤٣٠هـ من مطبوعات ... لتسويق العقار وفيه تأجير المدعى للمدعى عليه اثنا عشرة شقة والواقعة على شارع ... في حي ... مدة

خمس سنوات بأجرة سنوية قدرها مائة وسبعون ألف ريال تدفع كل ستة أشهر فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث صادق المدعى عليه على دعوى المدعى وعلى عدم دفعه الأجرة في حينها ودفع بأن السبب في عدم سداده هو أن العمارة غير مرخصة من البلدية على أنها ١٢ شقة وبما أن العقد الذي بين الطرفين لم ينص على استخراج ترخيص من قبل المدعى أو اشتراطه وبما أن المدعى عليه لم يقم بشكاية المدعى عند عدم تجاوبه معه وبما أنه ما زال في العمارة حتى الآن وبما أنه دفع أجرة السنة الأولى مما يدل على رضاه بالعقد وبما أن المدعى عليه لا بينة لديه على ما دفع به وبما أنه لم يقبل بيمين المدعى على نفي ما دفع به ولقوله تعالى (يأيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولقوله صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً) وبما أن البند الثالث نص على أن للمؤجر الحق في تكليف المستأجر بإخلاء المأجور إذا حصل من المستأجر تقصير في دفع الإيجار وبما أن المدعى عليه قد أقر بعدم دفعه للأجرة وبما أن المدعى يطالب بإلزام المدعى عليه بإخلاء العمارة لذلك كله فقد ثبت لدى أن المدعى عليه لم يدفع الأجرة منذ شهر جمادى الآخر لعام ١٤٣٢ هـ للمدعى وحكمت بإلزام المدعى عليه بتسليم العمارة للمدعى كما استلمها بعد تصفية فاتورة الكهرباء والماء وبذلك حكمت وافهمت المدعى عليه بأن له يمين المدعى على نفي ما دفع به متى طلبها وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى القناعة به كما قرر المدعى عليه عدم القناعة بالحكم وتقديم لائحته الاعتراضية فأفهم بأن عليه المراجعة بعد ثلاثة أيام واستلام نسخة من الحكم وتقديم

لائحته الاعتراضية خلال ثلاثين يوم من تاريخ تسجيل الصك ففهم ذلك وإنه إن لم يتقدم بشيء خلال المدة المشار إليها فإن حقه في الاعتراض يسقط ويكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/٤/٢ هـ الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١٠/١١ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٩:٣٠ هذا وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية بالخطاب رقم ٣٤١٥٩٩٧٨٢ في ١٤٣٤/٨/٢٨ هـ مرفقاً بها قرار المصادقة من الدائرة الحقوقية الأولى برقم ٣٤٣٠٥٢٤٨ في ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ ونصه بعد المقدمة (وبدراسة الصك وصورة وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم) قاضي الاستئناف..... ختمه وتوقيعه قاضي الاستئناف..... ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة..... ختمه وتوقيعه وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١٤٣٤/١٠/١١ هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على رسولنا محمد وآله وصحبه أما بعد ... فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الأولى في محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة الخبر المساعد المكلف برقم ٣٤١٥٠٩٧٩٥ وتاريخ ١٤٣٤/٦/٢١ هـ والمقيدة لدى المحكمة برقم ٣٤١٥٩٩٧٨٢ وتاريخ ١٤٣٤/٧/٢ هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ/..... المسجل برقم ٣٤١٨٤٠٧١ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٩ هـ الخاص بدعوى..... ضد..... في قضية حقوقية وقد تضمن الصك حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل فيه . وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية

وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم ، ولبيانہ حرر في
 ١٤٣٤/٨/٢٤ هـ ، والله ولي التوفيق .