

رَقْمُ الصَّكِّ: ٢٤١٨٤٣٠٣ تاريخه: ١٠/٤/١٤٣٤هـ
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣٤٧٦٠١
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
 ٣٤٢٣٦٥٩٣ تاريخه: ١١/٦/١٤٣٤هـ

المَوْضُوعَات

عقد - إجارة - إجارة وقف- طلب إخلاء العقار ودفع الأجرة المستحقة - الحكم بلزوم عقد الإجارة - عدم بطلان عقد الإجارة بوفاة المؤجر ولو كان ناظر وقف - صرف نظر عن مطالبة بإخلاء عقار حالاً وعن مطالبة زيادة أجرة - حكم بتسليم أجرة حالة ومتأخرة - حكم بإخلاء عقار في نهاية العقد سليماً خالياً من الشواغل بعد إصلاح جميع ما فيه - حكم بدفع أجرة مستقبلية في وقتها المحدد.

السَّنَدُ الشَّرْعِيُّ أَوِ النَّظَامِيُّ

«الإجارة عقد لازم ولا يبطل بوفاة المؤجر ولو كان ناظر الوقف لأنه أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه» انظر منتهى الإرادات لابن النجار ٦٣/٥ وكشاف القناع ٧٤-٧٥/٩.

مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى المدعى (ناظر الوقف) على المدعى عليهما أن الواقف أجر قبل وفاته العقار لهما لمدة سنة من ١٣/٦/١٤٣١هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٢هـ بأجرة سنوية مقدرة بمبلغ معين، ولم يدفعوا هذه الأجرة ولم يخلوا العقار، وحدثا أضراراً بالغة به بالمخالفة لبنود العقد، وقد تم أخطار المدعى عليهما بضرورة الإخلاء بعد إصلاح ما تم تغييره وزيادة الأجرة

السنوية لعام ١٤٣٣ هـ ، طلب المدعى إلزام المدعى عليهما بدفع الأجرة المتأخرة من ١٣/٦/١٤٣١ هـ إلى ١٢/١٢/١٤٣٢ هـ ، ٢. إلزام بدفع الأجرة الحالة بتاريخ ١٣/١٢/١٤٣٢ هـ إلى ١٢/٦/١٤٣٣ هـ ، ٣. انتداب لجنة الخبراء للوقوف على المبنى ومعاينة الأضرار والتغيرات التي أحدثتها المدعى عليهما ، ٤. إلزام المدعى عليهما بدفع أتعاب ومصاريف المحاماة. أجاب وكيل المدعى عليهما بالإقرار بالإيجار من الواقف منذ أكثر من خمسة عشر عاماً وكانت الأجرة مائة ألف ريال لمدة عشر سنوات انتهت في ٣٠/٥/١٤٣٠ هـ ثم جددنا العقد لمدة عشر سنين بداية من ١٣/٦/١٤٣٠ هـ بأجرة قدرها (١٤٠,٠٠٠) ريال وقد دفع المدعى عليها قيمة أجرة السنة الأولى والثانية ولم يدفعاً أجرة الثالثة والسبب هو أن المدعى أصالة حضر وابلغ المدعى عليهما أن والده توفى وطلب الأجرة فطلب المدعى عليهما وكالة من الورثة أو صك نظارة ولم يحضر المدعى ذلك ، وتقدم بدعواه مباشرة والمدعى عليهما مستعدان بدفع كامل الأجرة ولا يوجد أي أضرار بالمبنى وفقاً لما ذكره المدعى عليهما. وبذلك طلب صرف النظر عن الدعوى ، طلب المدعى عليه البينة فقدم عقد الإيجار المؤرخ ٦/٦/١٤٣٠ هـ ومضمونة تأجير العقار لاستخدامه مدرسة أهلية بإيجار سنوي يدفع على قسطين ومدة الإيجار عشر سنوات يجدد دون شرط أو قيد أقر المدعى بصحة العقد ، قدم المدعى عليه العقود التي استأجر بها العقار منذ عام ١٤٢٢ هـ حتى ١٤٣٠ هـ وجميعها مذيّله بتوقيع المؤجر والمستأجر. وافر المدعى بصحة العقود والتوقيع عليها لوالده. وبسؤال المدعى عليه عن التغيرات في المبنى فأجاب أنها منذ استأجر المبنى والمبنى المجاور والمملوك لعم المدعى

نظارة والناظر كان على علم به.

وقد قدم المدعى عليهما وكالة كتاب مطبوعاً للمؤجر يفيد زيادة الأجرة من ١٤٣٠/٧/١ هـ حتى ١٤٣١/٦/٣٠ هـ إلى مائة وأربعين ألف ريال. أنكر المدعى هذه الورقة وطلب إحالتها إلى الأدلة الجنائية بشرطة مكة المكرمة لإثبات التلاعب فيها بالتزوير والتزييف، ولقد تم إحالة الأمر للجهة المحددة بعد موافقة المدعى عليه، وورود الإفادة أنه تعذر إبداء الرأي الفني في إثبات أو نفي التوقيع بالسؤال الطرفين عن الإضافة أقر المدعى عليهما باستعدادهما على دفع كافة الأجرة المستحقة لمدة سنتين والشيك جاهز. أما المدعى فقصر طلباته على الأجرة والأخلاء - بناءً على ما تقدم وبعد الاطلاع على عقود التأجير بين الطرفين وقد صادق المدعى نظارة على هذه العقود جميعها، وأن والده الواقف هو الذي قام بالتعاقد والتوقيع عليها ولأن المؤجر هو الموقف نفسه ولأن الإجارة عقد لازم ولا يبطل بوفاء المؤجر ولو كان ناظر وقف لأنه أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه، ولأن الطرفين تصادقا على استلام أجرة ١٤٣٠ هـ ، ١٤٣١ هـ لذا فقد ثبت أن هذا العقد بين الطرفين هو لمدة عشر سنوات تبدأ من ١٤٣٠/٦/١٢ هـ حتى ١٤٣٩/٦/١٢ هـ وأن الأجرة السنوية ١٤٠,٠٠٠ ريال لذلك كله صرف النظر عن طلب المدعى نظاره بالإخلاء حالاً وطلبه زيادة الأجرة وإلزام المدعى عليه أصالة دفع أجرة عام ١٤٣٢ هـ وعام ١٤٣٣ هـ مائتين وثمانين ألف ريال ودفع أجرة كل سنة من السنوات المتبقية وأن يخلي العقار في نهاية العقد سليماً خالياً من الشواغل بعد إصلاح ما قام به من تعديلات. وبعرض

الحكم قرر المدعى عليه وكالة القناعة وقرر المدعى وكالة عدم القناعة وصدق الحكم من محكمة الاستئناف.

نَصُّ الْحُكْمِ ، إِعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي انا (.....) القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣٤٧٦٠١ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ وتاريخ ١٨/١/١٤٣٣هـ حضر بالسجل المدني رقم بوكالته عن الناظر على وقف والده بموجب صك النظارة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢١٨٧٦١٥ في ٢/٨/١٤٣٢هـ وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة برقم ٤٩٤٩/٢٥٢٣٧ في ١٨/٨/١٤٣٢هـ والتي تخوله إقامة وسماع الدعاوى والمرافعة والمدافعة... الخ وادعى على الحاضر معه بالسجل المدني رقم بوكالته عن بالسجل المدني رقم بالسجل المدني رقم بصفتها الشريكين بشركة (.....) وذلك بالوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ٤٥٩٦/٢٣٦٥٠ في ٢٣/٧/١٤٣١هـ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الدعاوى والمرافعة والمدافعة... الخ قائلًا في دعواه إن موكلي هو الناظر على وقف والده الجاري تحت نظار موكلي كامل العقار أرضا وبناء الواقع (.....) والثابتة وقفيته بموجب الصك الصادر من المحكمة الكبرى بمكة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ وقد أجر الواقف قبل وفاته هذا العقار على المدعى عليهما أصالة لمدة سنة واحدة ابتداء من ١٣/٦/١٤٣١هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٢هـ بأجرة سنوية

مائة وأربعين ألف ريال ولم يدفعها هذه الأجرة حتى الآن وقد انتهت المدة ولم يخلها العقار حتى الآن كما أنهما أحدثا أضراراً جذرية بالمبنى أيضاً بتغيير معالمه وأبعاده بإزالة الجدار الفاصل وإحداث فتحة من الجنب للطابق العلوي وإدخاله على مبنى الغير مخالفة بذلك البند السادس من العقد الذي ينص على (لا يجوز للمستأجر أحداث شيء في العقار أو تبديل معالمه إلا بموافقة المؤجر خطياً وألا يكون مسئولاً عما يحدثه أو يغيره وللمؤجر في هذه الحالة الحق بمطالبة المستأجر إعادة المأجور إلى حاله السابق) والبند العاشر (في حالة وقوع تغيير من المستأجر وإن أي مخالفة أو ضرر معناه فسخ العقد حالاً والالتزم بكل ما يترتب على ذلك) وقد تم إخطار المدعى عليهما خطياً قبلها بشهر الموجب البند التاسع بالعقد، بضرورة الإخلاء بعد إصلاح وإعادة مآتم تغييره في المبنى إلى سابقة ، وبزيادة الأجرة السنوية لعام ١٤٣٣ هـ إلى مبلغ وقدره (٢٥٠,٠٠٠) مائتان وخمسون ألف ريال ، كزيادة بموجب عدم القيد في الأجرة عند تجديد العقد سنوياً ، كما أنهما يماطلان ويتهربان من سداد ما استحق بذمتهما من دفع الأجرة المتأخرة والحالة عليهما ويصران على عدم الالتزام بشي إلى حد عدم التجاوب فأطلب من فضيلتكم: ١- إلزام المدعى عليها بدفع الأجرة المترتبة بذمتها والمتأخرة بتاريخ: ١٣/٦/١٤٣١ هـ إلى ١٢/١٢/١٤٣٢ هـ مبلغ وقدره (٧٠,٠٠٠) سبعون ألف ريال. ٢- إلزام المدعى عليهما بدفع الأجرة الحالية بتاريخ: ١٣/١٢/١٤٣٢ هـ إلى ١٢/٦/١٤٣٣ هـ مبلغ وقدره (١٢٥,٠٠٠) بموجب الزيادة الحاصلة في الأجرة بكتاب الإخطار المستلم من قبل المدعى عليهما ، كما نصت عليه بنود العقد

العاشر والحادي عشر.

٣- انتداب لجنة الخبراء للخروج والوقوف على المبنى ومعاينة الإضرار والتغييرات التي أحدثتها المدعى عليهما وإلزامهما بتحمل نفقات الإصلاحات عينا أو نقد عن طريق الكتابة للجنة الخبراء بإحالتها لمكتب أشرف هندسي لإعادة مآتم إزالته لوضعه السابق بموجب الحدود المثبتة بصك مبنى الوقف مع الإخلاء في نهاية الفترة بتاريخ: ١٢/٦/١٤٣٣ هـ ٤- إلزام المدعى عليهما دفع أتعاب ومصاريف المحاماة مبلغ وقدره (٥٠,٠٠٠) ريال هذه دعوى وبسؤال المدعى عليه وكالة عن دعوى المدعى وكالة أجاب قائلا إن موكلتي استأجرا هذا العقار أرضا وبناء من الواقف منذ أكثر من خمسة عشر عاما وكانت الأجرة مائة ألف ريال وكان لنا عقد معه سابق لمدة عشر سنين بدأت في ١/٦/١٤٢١ هـ وانتهت في ٣٠/٥/١٤٣٠ هـ ثم جددنا العقد معه لمدة عشر سنين ابتداء من ١٣/٦/١٤٣٠ هـ بأجرة سنوية مائة وأربعين ألف ريال وقد دفع موكلتي أجرة السنة الأولى من العقد الجديد التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣٠ هـ كما دفعا أجرة السنة الثانية التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣١ هـ ولم يدفعوا أجرة السنة الثالثة التي بدأت في ١٣/٦/١٤٣٢ هـ وسبب ذلك أن المدعى أصالة حضر لموكلتي وأبلغهما أن والده توفي وطلب الأجرة فطلب منه موكلتي وكالة من الورثة إن كان العقار إرثا أو صك نظارة ولم يحضر لنا ذلك وتقدم بهذه الدعوى مباشرة وموكلتي مستعدان بدفع كامل الأجرة مائة وأربعين ألف ريال أما ما ذكره من أحداث أضرار في العقار فهذا لا صحة له فلا يوجد أي أضرار ألحقها موكلتي بالعقار وإنما موكلتي مستأجرين لهذا المبنى

ومبنى مجاور له المملوك لعم المدعى نظارة وهما يستخدمان المبنين مدرسة وقاما بهدم الجدار الفاصل بينهما كما قاما بعمل جسر علوي لوصل المبنين معا لحاجة المدرسة لذلك ومتى انتهت مدة العشر سنين أي في ١٢/٦/١٤٤٠هـ سيقوم موكلي بإصلاح جميع ما أحدثاه في العقار وإعادته كما كان سابقا وأما رفع الأجرة فلا حق للمدعى أصالة فيه لأن العقد موقع مع الواقف لمدة عشر سنين بأجرة مائة وأربعين ألف ريال ولا نوافق على دفع أتعاب المحاماة لأن المدعى نظارة لو أبرز لنا صك النظارة لسلمناه الأجرة مباشرة وأطلب صرف النظر عن هذه الدعوى وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال الأجرة لمدة سنة واحدة بدأت في ١٣/٦/١٤٣١هـ وانتهت في ١٢/٦/١٤٣٢هـ وليست كما ذكر المدعى عليه وكالة عشر سنين وصحيح أن موكلي ووالده من قبل يعلمان بجميع التغييرات التي قام بها المستأجران في العقار وأنهما يستخدمان العقار مدرسة وأن العقار المجاور لهذا العقار والذي يستأجره المدعى عليهما هو لعم موكلي ولكن هذا بدون إذن خطي من الواقف أو الناظر الحالي وسبب تقدم موكلي بهذه الدعوى هو أنه ذهب إليهم وطلب منهم دفع الأجرة فرفض المدعى عليهما أصالة بدون سبب هكذا قرر فطلبت من المدعى صك النظارة وصك الملكية للعقار وعقد الإيجار فأبرز صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن ثبوت للمحدود الذي يملكه بموجب الصك الصادر من كتابة العدل برقم ٢٧١ في ١/٢/١٣٩٢هـ الواقع بالرصيفة والمحدود والمذروع باطنه على الجهات المشروطة الموضحة باطنه ١هـ كما أبرز صك النظارة الصادر من

هذه المحكمة برقم ٣٢١٨٧٦١٥ في ٢/٨/١٤٣٢هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن إقامة ناظرا على وقف والده الثابت بموجب صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ ولأن المدعى عليه وكالة دفع بأن موكله مستأجران للعقار لمدة عشر سنين بدأ من ١٣/٦/١٤٣٠هـ لذا فقد طلبت منه البينة على ذلك فقال لدي عقد الإيجار المؤرخ في ٦/٦/١٤٣٠هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن تأجير الطرف الأول عمارته المكونة من أربعة أدوار على الطرف الثاني مدرسة (.....) لاستخدامها مدرسة أهلية بإيجار سنوي مائة وأربعين ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنوات ويجدد دون شرط أو قيد تبدأ من ١٣/٦/١٤٣٠هـ وتنتهي في ٢/٦/١٤٣١هـ ثم شروط العقد ثم توقيع شاهدين وتوقيع الطرف الأول المؤجر وتوقيع الطرف الثاني المستأجر وختم مدارس (.....) أهـ وبعرض هذا العقد على المدعي نظارة قال هذا العقد صحيح وأن مدة الإيجار عشر سنين ولكن هذه المدة للتجديد فقط باتفاق الطرفين في كل سنة من هذه السنين العشر بدليل أن العقد قد ثبت فيه أن المدة تبدأ في ١٣/٦/١٤٣٠هـ وتنتهي في ٢/٦/١٤٣١هـ والتوقيع على هذا العقد هو توقيع والدي الموقوف هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعي عليه وكالة قال العقد عشر سنين وكتابة تاريخ سنه هو من أجل تقديم العقد للجنة إسكان الحجاج لأنها لا تقبل إلا عقد فيه تاريخ السنة وأننا بناء على ذلك نقوم في كل سنة بكتابة عقد مؤرخ للسنة ومكتوب فيه أن العقد لمدة عشر سنين ولذلك فإن والد المدعي نظارة أيضا كتب لنا

عقدا للسنة الثانية من العشر سنين وقد نص فيه أن العقد لمدة عشر سنين ويجدد دون شرط أو قيد يبدأ في ١٣/٦/١٤٣١هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٢هـ كما أن المالك السابق للمدرسة كان يعمل ذلك مع والدهم ونحن استلمنا المبنى منه وكان يكتب عقدا سنويا مذكور في كل عقد أن العقد لمدة عشر سنين هكذا قرر فطلبت منه العقود التي يذكرها فأبرز عقدا مؤرخا في ٢٩/٦/١٤٣١هـ وبالإطلاع عليه وجدته يتضمن تأجير الطرف الأول المؤجر على الطرف الثاني مدارس (.....) العمارة المكونة من أربعة أدوار لاستخدامها مدرسة أهلية بأجرة مائة وأربعين ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنين تبدأ من ١٣/٦/١٤٣١هـ وتنتهي في ١٢/٦/١٤٣٢هـ ثم شروط العقد وتوقيع الطرفين كما أبرز خمسة عقود جميعها تتضمن تأجير الطرف الأول الطرف الثاني العمارة المكونة من أربعة ادوار لاستعمالها مدرسة بأجرة سنوية مائة ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنوات ثم ذكر في العقد الأول انه تبدأ من ١/٦/١٤٢٢هـ وتنتهي في ٣٠/٥/١٤٢٣هـ والعقد الثاني يبدأ في ١٣/٦/١٤٢٢هـ وينتهي في ٢٩/٦/١٤٢٣هـ والعقد الثالث يبدأ من ١٣/٦/١٤٢٣هـ وينتهي في ١٣/٦/١٤٢٤هـ والعقد الرابع يبدأ من ١٣/٦/١٤٢٥هـ وينتهي في ١٢/٦/١٤٢٦هـ والعقد الخامس يبدأ من ١٣/٦/١٤٢٦هـ وينتهي في ١٢/٦/١٤٢٧هـ وجميعها مذيلة بتوقيع المؤجر والمستأجر كما أبرز المدعى عليه وكالة ثلاثة عقود

وتتضمن جميعها أن الطرف الأول الطرف الثاني مدارس (.....) العمارة المكونة من أربعة أدوار لاستعمالها مدرسة أهلية بأجرة سنوية مائة ألف ريال تدفع على قسطين القسط الأول في الفصل الدراسي الأول والقسط الثاني في الفصل الدراسي الثاني ومدة الإيجار عشر سنين ثم كل عقد منها له تاريخ بداية ونهاية فالعقد الأول يبدأ في ١٣/٦/١٤٢٧ هـ وينتهي في ١٢/٦/١٤٢٨ هـ والعقد الثاني يبدأ في ١٣/٦/١٤٢٨ هـ وينتهي في ١٢/٦/١٤٢٩ هـ والعقد الثالث يبدأ في ١٣/٦/١٤٢٩ هـ وينتهي في ١٢/٦/١٤٣٠ هـ وجميعها مذيلة بتوقيع المؤجر والمستأجر وقرر المدعى عليه وكالة إن جميع هذه العقود هي لمدة واحدة عشر سنين بدأ في عام ١٤٢٠ هـ وانتهت في عام ١٤٣٠ هـ وكل سنة بمائة ألف ريال ولما انتهت العشر سنين طالب المؤجر بزيادة الأجرة فوافق موكله على الزيادة وتم الاتفاق على أن تكون الأجرة مائة وأربعين ألف ريال سنويا وإن مدة العقد عشر سنين وهذا يثبت أن مدة الإيجار عشر سنين هكذا قرر وبعرض هذه العقود على المدعى نظارة قال العقود صحيحة والتوقيع عليها هو توقيع والدي الموقوف ولكن ذكر مدة العقد عشر سنين لا يعني أن هذه المدة هي مدة الإيجار وإنما تكون في حال الاتفاق بين الطرفين في كل سنة مستقلة هكذا قرر وجرى سؤال المدعى عليه وكالة عن هذه التغيرات في المبنى هل هي جديدة أم قديمة فقال إنها قديمة منذ استأجرنا المبنى والمبنى المجاور له المملوك لعم المدعى نظارة وكان الواقف على علم به اطلاع منذ عملنا وحتى وفاته ولم يعترض على ذلك هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى وكالة قال صحيح إن هذه التعديلات منذ حوالي ثمانية سنين

وكان الواقف على علم بها منذ القيام بها ولكن لم يعطيهم أذن خطيا بذلك هكذا قرر ثم قرر المدعى عليه وكالة قائلا إن لدي زيادة بينة وأبرز كتابا مطبوعا من المؤجر وهذا نصه :- السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، وبعد :- أحيط علم سعادتكم بأن عقد الإيجار المبرم بيننا الخاص بالمدرسة سينتهي بتاريخ ١٤٣٠/٦/٣٠هـ لذا أود لفت انتباهكم أنه سيكون الإيجار الجديد إن أردتم التجديد مبلغ وقدره (١٥٠.٠٠٠) فقط مائة وخمسون ألف ريال للعام الواحد ، والذي تكون بدايته ١/٧/١٤٣٠هـ . وينتهي في ٣٠/٦/١٤٣١هـ بالإضافة إلى المتفق عليه في ملحق العقد السابق ، وإن لم تكن هناك موافقة نأمل منكم إعادة بوية الأبواب وكل ما تغير بالمبنى إلى ما كان عليه عند استلامكم المبنى حتى يتسنى لنا استلامه وإذا لم تكن الرغبة في التجديد عليكم إبلاغنا كتابة وتسليم المبنى في نهاية العقد ، وإذا لم يسلم المبنى فتكون إيجاره كما ذكرت (١٥٠.٠٠٠) ألف ريال سنويا حتى ولو كان يوما واحدا بعد انتهاء العقد المؤجر توقيع ا.هـ ، ثم أضف بخط اليد ما نصه :- اتفق على الإيجار الجديد (١٤٠.٠٠٠) ألف ريال مائة وأربعون ألف ريال سنويا تدفع على قسطين ابتداء من عام ١٣/٦/١٤٣٠هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٩هـ .هـ وبعرض هذه الورقة على المدعي وكالة قال إن موكلي أفاد بأن والده لم يكن يعلم بهذه التعديلات وبسؤال المدعي وكالة عن الورقة التي أبرزها المدعى عليه وكالة في الجلسة الماضية فأبرز ردا هذا نصه :- نتقدم لفضيلتكم برد على الخطاب المقدم من المدعى عليهما وكالة في الجلسة السابقة ، وحيث إنه بالرجوع إلى موكلي أتضح له أن التوقيع المشار إليه في

الخطاب يختلف عن توقيع والده الشيخ..... ، ولذا فإننا نطلب إحالتها للأدلة الجنائية للكشف عنها ومطابقتها مع تواريخ مورث موكلى، حيث إن جميع ما جاء فى الورقة غير صحيح وينقض بعضه بعضا من تضارب للأقوال بالمجلس الشرعى للمدعى عليهما وبين ما تقدمت به بالبطل ، فقد جاء فى النص المكتوب بواسطة الحاسب فى الورقة ما يثبت صحة أدعاء موكلى بان الأجرة سنوية تبدأ من عام ١٤٣٠هـ وتنتهى عام ١٤٣١هـ ، وتم وضع الزيادة عليها من قبل المدعى عليها بخط اليد الذى لا يمثل خطأ لوالد موكلى رحمة الله تزويرا بان الأجرة تبدأ من عام ١٤٣٠هـ إلى ١٤٣٩هـ كما أن التوقيع ليس توقيع المؤجر رحمة الله بل لفق وزور عليه ، علما أن المؤجر كان يستطيع الكتابة والتوقيع حين وقت وفاته وقد أقر المدعى عليه وكالة أكثر من مرة لدى فضيلتكم بان الأجرة سنوية وباتفاق الطرفين وإقراره هذا يعد حجة قاصرة عليه يؤخذ بها ، ولذا نلتمس لفضيلتكم إحالة الورقة المقدمة إلى الأدلة الجنائية بشرطة مكة المكرمة لإثبات التلاعب فيها بالتزوير والتزيف اهـ وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن الكتابة التى بخط اليد ليست كتابة الواقف لأنها كتابة المحاسب لدينا وأنا موافق على طلب المدعى وكالة إحالة الورقة للجهة المختصة للإفادة على التزوير من عدمه هكذا قرر ولذا فقد جرت الكتابة للجهة المختصة للإفادة عن تزوير التوقيع المذيل بهذه الورقة من عدمها وذلك بخطابى رقم ٣٣١٢١٩١٠٠ فى ٢٩/٦/١٤٣٣هـ فوردت الافاده من مدير قسم أمن المحكمة برقم ٨٤٩/ع فى ١٠/٩/١٤٣٣هـ على خطاب مدير شعبة التحريات والبحث الجنائي برقم ٥٢٧٨٠٧ فى

١٤٣٣/٩/٦ هـ وبرفقه التقرير الفني لإدارة الفحوص الفنية للتزييف والتزوير شعبة فحص الخطوط والتواقيع برقم ٣٣٥٦١ وهذا نص الفحص والنتيجة بدراسة التوقيع المنسوب للمتوفى (.....) والثابت بورقة الاتفاق على عقد الإيجار (موضوع الفحص) وجدنا أنه عبارة عن تكوين بسيط لا يحمل المميزات والخصائص الخطية لليد الكاتبة لذا يتعذر إبداء الرأي الفني في إثبات أو نفي التوقيع عن يد المذكور أهـ وبعرض ذلك على الطرفين قال المدعى وكالة إن هذا يدل على عدم صحة هذه الورقة وأن التوقيع المذيل بها ليس توقيع والدي هكذا قرر وقال المدعى عليه إننا قدمنا عشرة عقود أصالة للجهة الفاحصة موقع عليها من قبل والد الناظر ولا أعلم لماذا اعتذرت الجهة الفاحصة عن إبداء الرأي هكذا قرر وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه في هذه القضية قال المدعى وكالة إنني أطلب الأجرة من تاريخ ١٤٣٢/٦/١٣ هـ حتى ١٤٣٤/٦/١٢ هـ أي مدة سنتين وأجرة العام مائة وأربعون ألف ريال ومجموع الأجرة المتبقية هي مبلغ وقدره مائتان وثمانون ألف ريال وإخلاء الموقع في ١٤٣٤/٦/١٢ هـ مع إصلاح جميع التعديلات التي قام بها المدعى عليه بإرجاع الجدار الفاصل وسد الفتحة الموجودة في الطابق العلوي وإعادة الأبواب لأماكنها هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن موكلي مستعد بدفع كامل المبالغ المتبقية بذمته وأطلب إمهالي لمراجعة مقدار المبلغ المتبقي وأما الإخلاء فلا نوافق عليه وموكلي ليس لديه ما يضيفه في هذه القضية كما جرى سؤال المدعى عليه وكالة عن المبلغ المتبقي حتى الآن فقال إن موكلي مقر بأنه للمدعى نظارة كامل أجرة سنتين بدأت في

١٣/٦/١٤٣٢هـ حتى ١٢/٦/١٤٣٤هـ مبلغ وقدره مائتان وثمانون ألف ريال وموكلني لم يتمتع من دفع المبلغ والشيك جاهز وموكلني مستعد بدفعه حالا ولكن المدعي نظارة لم يحضر لاستلامه هكذا قرر وبسؤال الطرفين هل لديهما ما يضيفانه في هذه القضية فقالا ليس لدينا سوى ما قدمناه سلفا ثم قرر المدعي عليه أنني أحضرت أجرة سنتين ابتداء من ١٣/٦/١٤٣٢هـ حتى نهاية ١٢/٦/١٤٣٤هـ وأبرز المدعي عليه وكالة شيكا مصرفيا مسحوبا على البنك (.....) برقم ٤٤٤٩٦ في ١٣/٢/١٤٣٤هـ لأمر المدعي نظارة (.....) بمبلغ مائتين وثمانين ألف ريال وطلب تسليم هذا الشيك للمدعي نظارة وبعرض ذلك على المدعي وكالة قال أطلب إمهالي لمراجعة موكلني ثم جرى اطلاعي على صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٣٢٩٧٧٩١ في ١٢/٥/١٤٣٢هـ فوجدته يتضمن ثبوت وفاة بتاريخ ١/٣/١٤٣٢هـ وانحصار إرثه في زوجته وفي أولاده منها لا وراث له سواهم كما جرى اطلاعي على صك الوقفية الصادر من هذه المحكمة برقم ٧/١٠٩ في ٤/٣/١٤١١هـ فوجدته يتضمن وقفية لكامل العقار أرضا وبناء الواقع (.....) والمحدودة والمذروعة بموجب صك التملك الصادر من كتابة العدل بمكة برقم ٢٧١ في ١/٢/١٣٩٩هـ على نفسه مدة حياته ينتفع به سكنا وإسكانا وغلة واستغلالا ثم على ذريته ذكورا وإناثا بالفريضة الشرعية ثم من بعدهم على أولادهم وأولاد أولادهم كما اشترط في وقفه هذا أن تكون النظارة لنفسه مدة حياته ثم من بعده تكون النظارة للأرشد فالأرشد من أبنائه الذكور أولا ثم الإناث أه ثم أبرز المدعي وكالة ورقة هذا نصها ردا على ما تقدم في الجلسة

السابقة فعليه نود استلام مبلغ الأجرة المتأخرة عند انتهاء القضية وذلك بعد ان امتنعت المدعى عليها عن الدفع لأكثر من سنتين كما نفيد فضيلتكم بان دعونا تنحصر في الأجرة والإخلاء معا وقد تم إبلاغ المدعى عليها بموجب خطاب استلمته بإخلاء المبنى بعد إعادته إلى حالته السابقة بسد الخرم بالطابق العلوى وإعادة الجدار الفاصل بين المبنىين وإرجاع جميع الأبواب والنوافذ للمبنى كما كانت ، وحال تأخرت او امتنعت عن الإخلاء فستكون هناك زيادة في أجرة المبنى مقدارها مائة وعشرة آلاف ريال ، وذلك لأنها العقد وعدم رغبتنا بتأجير المدعى عليها لسنة ايجارية أخرى فنرجو من فضيلتكم إلزام المدعى عليها بالإخلاء وتسليم المبنى كذلك بعد إعادته إلى حالته السابقة التى كان عليها وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إن موكلي لم يمتنع من دفع أجرة السنتين السابقتين ونحن ملتزمون بدفعها حالا هكذا قررأه فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على صك الوقفية والنظارة وحصر الورثة وبعد الاطلاع على عقود التأجير بين الطرفين والتي كانت لمدة عشر سنين بدأت في ١٤٢١/٦/١هـ وانتهت في ١٤٣٠/٦/١٢هـ ثم عقدي الأجرة الأول بدأ في ١٤٣٠/٦/١٣هـ والثاني بدأ في ١٤٣١/٦/١٣هـ والمنصوص في هذين العقدين أن مدة العقد عشر سنين والأجرة السنوية مائة وأربعون ألف ريال وقد صادق المدعى نظارة على هذه العقود جميعا وان والده الواقف هو الذي قام بالتعاقد والتوقيع عليها ولأن المؤجر في هذه العقود هو الموقف نفسه وقد اشترط لنفسه الاستحقاق والنظارة مدة حياته ولأن الإجارة عقد لازم ولا يبطل العقد بوفاة المؤجر ولو

كان ناظر وقف لأنه أجرة بصفته الناظر على وقفه وهو قد اشترط النظارة لنفسه ينظر منتهى الإرادات لابن النجار ٦٣/٥ وكشاف القناع ٧٥-٧٤/٩ ولأن الطرفين تصادقا على استلام أجرة عامي ١٤٣٠هـ - ١٤٣١هـ وعلى عدم استلام المدعى نظارة أجرة عامي ١٤٣٢هـ - ١٤٣٣هـ لذا فقد ثبت لدي إن هذا العقد بين الطرفين هو عقد لمدة عشر سنين بدأت بتاريخ ١٣/٦/١٤٣٠هـ وتنتهي في ١٢/٦/١٤٣٩هـ وأن الأجرة السنوية مائة وأربعين ألف ريال لذلك كله فقد صرفت النظر عن طلب المدعى نظارة الإخلاء حالا وطلبه زيادة الأجرة وألزمت المدعى عليه أصالة بدفع أجرة عام ١٤٣٢هـ وعام ١٤٣٣هـ مائتين وثمانين ألف ريال وأن يدفع أجرة كل سنة من السنوات المتبقية حتى انتهاء العقد كل قسط في وقته المحدد القسط الأول في بداية الفصل الدراسي والقسط الثاني في بداية الفصل الدراسي الثاني وأن يخلي المدعى عليه العقار في نهاية العقد سليما خاليا من الشواغل بعد إصلاح جميع ما قام به من تعديلات وبذلك كله حكمت وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعى عليه وكالة القناعة وقرر المدعى وكالة عدم القناعة وطلب رفعه لمحكمة الاستئناف بعد تقديم لائحة اعتراضية عليه فأفهمته بمراجعة المحكمة خلال عشرة أيام لاستلام الصك وتقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوما مدة الاعتراض فإذا تأخر سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية ثم سلم المدعى عليه وكالة للمدعى وكالة الأجرة المحكوم بها مائتين وثمانين ألف ريال بموجب شيك مسحوب على البنك (.....) برقم ٤٤٥٢٤ في ٣/٢/١٤٣٤هـ لأمر وقف واستلمه المدعى وكالة لأن وكالته تخوله

استلام الأجرة نقداً أو شيكاً وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٨/٤/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد ثم عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بشرح فضيلة الرئيس برقم ٣٣/١٢٣٠٤٦ في ٢٠/٦/١٤٣٤هـ على خطاب رئيس محكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ في ١٧/٠٦/١٤٣٤هـ برفقها قرار التصديق بموجب القرار رقم ٣٤٢٣٦٥٩٣ في ١١/٠٦/١٤٣٤هـ وهذا نصه :- الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٣٣١٢٣٠٤٦ وتاريخ ٢٩/٥/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد ٣٤١٨٤٣٠٣ وتاريخ ١٠/٠٤/١٤٣٤هـ والمتضمن دعوى ضد والمحكوم فيه بما دون باطنه . وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم . والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ، قاضي استئناف ختم وتوقيع ، رئيس الدائرة ختم وتوقيع لي وجهة نظر ، وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ٢٥/٠٦/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وبعد : فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية الأولى بمحكمة الاستئناف بمنطقة مكة المكرمة الاطلاع على المعاملة الواردة من

فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ٢٣١٢٣٠٤٦
وتاريخ ١٤٣٤/٥/٢٩هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة
الشيخ.... القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة والمسجل بعدد
٣٤١٨٤٣٠٣ وتاريخ ١٤٣٤/٤/١٠هـ والمتضمن دعوى..... ضد
..... والمحكوم فيه بما دون باطنه .

وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولأثنته الاعتراضية تقرر بالأكثرية
الموافقة على الحكم والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم ، ، ،