رَقْمُ الصَّكّ: ٣٤١٦٧٠٨٦ تاريخُه: ١٤٣٤/٣/٢١هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٢٥٠٠٢١٢
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:
٣٤٢٧٧٧٠٦ تاريخه: ١٤٣٤/٧/٢٤هـ

المَوضُوعَات

بيع - مزرعة - فسخ العقد لوجود غبن في ثمنها - تقدير الثمن للمبيع عن طريق قسم الخبراء - الغبن الفاحش يثبت به الخيار ومرده العرف - الحكم بفسخ البيع ورد ثمن المبيع - التماس إعادة النظر - رفض موضوعاً.

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

١- قول ابن قدامة: «ولا تحديد للغبن في المنصوص عن أحمد وقيل بالثلث وهو قول مالك لقول النبي صلى الله عليه وسلم «والثلث كثير» أخرجه البخاري ومسلم قيل «بالسدس» وقيل «مالاً يتغابن الناس به في العادة لأن ما لا يرد الشرع به يرجع فيه إلى العرف» المغني (٦/٣٧،٣٦).

٢- قول شيخ الإسلام ابن تيمية: «فلا يجوز أن يباع المسترسل إلا بالسعر الذي يباع فيه غيره، ولا يجوز لاحد استرسل إليه إن يغبن في الربح غبنا يخرج عن العادة». الفتاوى (٢٩/٣٦٠).

٣- قول المرداوي: «فتلخص أن المسترسل هو الجاهل بالقيمة سواء كان بايعاً أو مشترياً». الإنصاف (٤/٣٩٧).

٤- قول البهوتي: «والمراد هنا الجاهل بالقيمة من بائع و مشتر ولا يحسن يماكس فله الخيار إذا غبن المذكور الذي يخرج عن العادة لأنه حصل لجهله بالمبيع فثبت له الخيار». كشاف القناع (٧/٤٣٥).

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعي بأنه اشترى من المدعى عليه مزرعة موصوفة في الدعوى بالثمن المذكور وسلمه جزء من الثمن ثم تبين له أن المزارع المجاورة لها أقل من ثمنها بكثير وأنه مغبون في هذه البيعة، ولذا طلب تقدير قيمة المزرعة وإعادة المبلغ الزائد الذي دفعه للمدعى عليه أو فسخ البيع ، أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى ودفع بأن المدعي عاين المزرعة ما لا يقل عن خمس مرات ثم أصر على شرائها كما أن غيره طلب شراء المزرعة فأخبره بأنه قد باعها على المدعي ولذلك فهو غير مستعد بفسخ البيع أو تعويض المدعي، قررت المحكمة تكليف قسم الخبراء بتقدير قيمة المزرعة وقت بيعها فأفادوا بأن الثمن الذي بيعت به المزرعة فيه غبن على المشتري، المدعي غبن في البيعة المذكورة غبناً تجاوز الثلث أكثر من ست مرات و بضعف قيمتها ثلاث مرات بما يعتبر غبناً فاحشاً ظاهراً ، قضت المحكمة بثبوت وجود غبن فاحش على المدعي من البيعة المذكورة و حكمت بفسخ البيع المذكور وبموجبه يلزم المدعي بإعادة المزرعة المذكورة للمدعى عليه وإعادة المدعى عليه المبلغ الذي استلمه للمدعي، قنع المدعي بالحكم وعارض عليه المدعى عليه ، قررت محكمة الاستئناف الموافقة على الحكم ، تقدم المدعى عليه بالتماس إعادة نظر إلى محكمة الاستئناف فقررت بالأكثرية رفض الالتماس لعدم انطباق التعليمات عليه .

نص الحكم ، إعلام الحكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا (....) القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٢٥٠٠٢١٢ وتاريخ ١٤٣٢/١١/٠٥هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٢١٣٨٨٠٩٢ وتاريخ ١٤٣٢/١١/٥هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٢/١١/٢٠هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٥ : ٠٩ وفيها حضر (....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) وأدعى على الحاضر معه في مجلس الحكم(....) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (....) بقوله: إنني اشتريت من المدعى عليه مزرعة واقعة في (....) مملوكة له بموجب صك شرعي وقد دلني عليها المدعو (....) قبل حوالي سنة ولكوني من المنطقة الشرقية فقد حضرت(....) و(....) وقفت عليها ثم حضرت في المرة الثانية واتفقت مع المدعى عليه على شرائها بمليون وخمسين ألف ريال وعملنا العقد ودفعت له مائتين وعشرة ألاف ريال ثم حضرت للمرة الثالثة للإفراغ ودفعت له سبعمائة وخمسة وستين ألف ريال وأفرغ لي الأرض وبقي له خمسة وسبعون ألف ريال ثم تبين لي بعد أن اشتريتها أن المزارع المجاورة لها أقل من ثمنها بكثير حيث وجدت على بعضها لوحات للبيع فسألت عنها فأفادوني بأنها بثلاثمائة ألف ريال و أربعمائة ألف ريال مع أنها محياه وبها نخيل قائم أكثر من المزرعة التي اشتريتها فذكرت ذلك للمدعى عليه فقال ما عليك منهم إن مزرعتك تساوي أكثر من ذلك ولكن تأكدت بعد ذلك فتبين بأنني مغبون في هذه البيعة بحوالي خمسمائة ألف ريال أو أكثر ولذا فأطلب تقدير المزرعة

من هيئة النظر بالمحكمة أو من قبل مكاتب عقارية وإعادة المبلغ الزائد الذي دفعته للمدعى عليه أو فسخ البيع علماً أنني اشتريتها بدون كهرباء وأنا الذي قمت بإدخال الكهرباء لها هكذا قرر دعواه وبعرض ذلك على المدعى عليه صادق على أنه باع المزرعة المذكورة على المدعي بالمبلغ المذكور إلا أنه قال أن المدعي حضر من المنطقة الشرقية ما لا يقل عن خمس مرات وفي كل مرة يقف على المزرعة ويشاهدها وفي كل مرة أقول له أذا أنت غير جازم على البيع فلا مانع لدي من إنهاء الاتفاق ولكنه أصر بعد ذلك على البيع مع أنني سبق أن عرضتها عليه بمليون وأربعمائة ألف ريال ثم نزلت القيمة إلى مليون وخمسين ثم نزلت القيمة إلى مليون وخمسين ودفع لي المبالغ متفرقة إلى أن تم الإفراغ وقد بقي لي عنده خمسة وسبعون ألف ريال لم يدفعها إلى الأن وأطلب إلزامه بدفعها وليس لدي استعداد بفسخ البيع أو تعويضه علماً أنه في إحدى المرات حضر وقد شاهد زبوناً أخر لشرائها وطلب مني الزبون الأخر بيعها فأفهمته بأنني قد بعتها على المدعي هكذا أجاب وبعرضه على المدعي صادق على انه حضر وشاهد المزرعة عدة مرات إلا أنه قال إنني أنا من المنطقة الشرقية ولا أعرف أقيام المزارع ولكنني مغبون في هذه البيعة غبناً كبيراً هكذا أجاب فجرى محاولة الإصلاح بينهما فلم نتمكن من ذلك وحيث الحال ما ذكر فقد قررت الكتابة لقسم الخبراء للوقوف على المزرعة والإفادة عن ذلك وعليه حصل التوقيع . وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٤٣٣/٢/٢٣هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصاله كما حضر وكيل المدعى عليه (....)سعودي الجنسية بموجب السجل

المدني رقم (....) الوكيل الشرعي عن (....) بموجب الوكالة الخاصة الصادرة من كاتب عدل المدينة الثانية برقم ٥١٦٣١ وتاريخ ١٤٣١/٨/٢١هـ جلد ٦٤٩٧ هذا وقد عادة المعاملة من قسم الخبراء الذي جاء فيه ما نصه : نفيدكم أنه بالوقوف على المزرعة و بتطبيق الصك رقم ٦/٣٢ وجد مطابقاً والمزرعة تحتوي على بئر ارتوازية وحوالي أربعين فسيلة من النخيل بعضها ميت وحوالي عشرة أحواض برسيم ميته وبها نزلتين كل نزلة غرفتين وحمام ومطبخ مسقوفه من الهنقر الحديد وبعض الجدران الغير مسقوفه وحضائر أغنام ويوجد بالمزرعة التيار الكهربائي وبالتجول والمشاهدة وسؤال أرباب الخبرة في تلك المنطقة تقدر قيمة المزرعة في الوقت الحالي بمبلغ وقدره أربعمائة الف ريال وعلى ذلك فإن بشراء المزرعة بمبلغ مليون وخمسون ألف ريال غبن على المشتري هذا ما ظهر لنا مساح المحكمة (....) ، (....). أهـ . وحيث إن قرار الخبراء قدرها بالوقت الحالي بأربعمائة ألف ريال في حين أن خطابنا الموجه لهم هو تقديرها وقت البيع في ذي القعدة ١٤٣١هـ ولذا فقد قررت إعادة المعاملة لقسم الخبراء لتقديرها وقت البيع. ثم طلب الطرفان مهلة إلى الغد للجلوس والإفادة وعليه حصل التوقيع. وفي يوم الاثنين الموافق ١٤٣٣/٠٥/٠٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ١٩ : ١٠ وفيها حضر المدعي ولم يحضر المدعى عليه ولا وكيل عنه مع تبلغه بموعد الجلسة لذا جرى إثباته. وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/٠١/٠٤هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصالة كما حضر المدعو(....) سعودي الجنسية بموجب السجل رقم (....) الوكيل الشرعي عن (....) بموجب الوكالة الصادرة من المدينة برقم ٣٣٤٥٣٣٠٦ في ١٤٣٣/١٢/٢٠هـ

والمخول فيها بالمرافعة والمدافعة والاقرار والانكار وطلب اليمين ورده واحضار الشهود والاستلام والتسليم ...الخ وقد جرى أعادة عرض الدعوى على المدعى عليه وكالة الجديد وقال أن موكلي يطلب صرف النظر عن دعوى المدعي حيث ان بينهما عقد تم التوقيع عليه بالتراضي كما ان موكلي ينفي حصول الغبن على المدعي وبناء على ذلك يطالبه موكلي بالمتبقي من المبلغ وقدره خمسة وسبعون الف ريال هكذا أجاب وبعرضه على المدعي قال: إنني أنا (....) من أهل المنطقة الشرقية وكان لي وكيل يدعى(....) و (....) هو الذي اوقفني على مزرعة (....) و(....) صاحب مكتب عقاري وهو الذي دلني عليها ولكنني أنا الذي وقعت عقد المبايعة وأنا الذي قبلت الإفراغ لدي كاتب العدل وكنت أتوقع أن هذه هي القيمة الحقيقية للمزرعة ولكن تبين أن بها فارق كبير ولو كانت الزيادة خمسين ألف أو سبعين ألف لقبلت بها ولكنها اكثر من ذلك بكثير وأنا الذي قمت بإدخال الكهرباء لها حيث اشتريتها بدون كهرباء كما أن قسم الخبراء وقفوا عليها وقدروها بأربعمائة ألف ريال ولا زلت على دعواي سابقاً هكذا أجاب هذا وقد سبق أن أعدنا المعاملة لقسم الخبراء لتقدير قيمة المزرعة وقت البيع في ذو القعدة لعام ١٤٣١هـ وليس في الوقت الحاضر فعادت المعاملة من قسم الخبراء مرة اخرى بشرحهم رقم ٣٢/١٣٨٨٠٩٢ في ١٤٣٣/٣/٢٨هـ والذي جاء فيه أنه بسؤال أرباب الخبرة في المنطقة عن قيمة العقار أعلاه عام ١٤٣١هـ أفادوا بأن قيمتها في ذلك التاريخ حوالي ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ، القائم بعمل رئيس الخبراء (....) اهـ. وبسؤال المدعى عليه وكاله عما ذكره المدعي بأنه

أشتري المزرعة بدون كهرباء فقال: أنا لا أدري وأطلب إمهالي لسؤال موكلي ثم قال أطلب تمكيني من الاتصال به حالياً؟ فتم تمكينه من الاتصال به وبعد الاتصال قرر بأن موكله باع المزرعة على المدعي وبها كهرباء هكذا قرر وبعرضه على المدعي قال: إنه لم يكن بالمزرعة عدادات وطبلون خاص بها وإنما كان بها سلك ممدود من الجار فقط وأنا الذي تقدمت لشركة الكهرباء وأدخلت للمزرعة العدادات والطبلون الخاص بها وهو مسجل باسمي أنا شخصياً هكذا قرر . وبعرضه على المدعى عليه وكالة قال: إن موكلي ذكر لي أنه سبق أن تقدم لشركة الكهرباء وتم توصيل الكيبل إلى المزرعة وأثناء ذلك تمت المبايعة فتم تركيب العداد والطبلون باسم المدعي وموكلي هو الذي دفع رسوم التوصيل والعداد والطبلون هكذا قرر وبعرضه على المدعي قال: غير صحيح فأنا الذي راجعت شركة الكهرباء وأنا الذي تقدمت بالطلب وأنا الذي دفعت رسوم دخولية الكهرباء مبلغاً وقدره سبعة الأف وعليها زيادة كسور لا أذكرها وأدخلت عداد بمائة أمبير وعداداً أخر بستين أمبير أو خمسين وجميعها باسمي هكذا أجاب . وبعرضه على المدعي قال غير صحيح وحيث الحال ما ذكر فقد قررت الكتابة لشركة الكهرباء للإفادة عن ذلك ثم طلب المدعى عليه وكالة الاتصال على موكله فأتصل به أثناء الجلسة وقرر موكله بأن المدعي هو الذي دفع رسوم دخولية الكهرباء والخلاصة أن المزرعة سبق تقديم الكهرباء لها من قبل موكلي وباعها قبل دخول الكهرباء والمدعي هو الذي واصل إدخال الكهرباء ثم قال : أطلب إمهالي إلى الجلسة القادمة لمناقشة ذلك تفصيلياً مع موكلي

ولكنني أؤكد على أن البيع صحيح ولا يوجد غبن وأطلب صرف النظر عن دعوى المدعي ورفعت الجلسة وبالله التوفيق . وفي يوم الأربعاء الموافق ١٤٣٤/٢/٦هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر الطرفان وصادق المدعى عليه وكالة بأن المدعي هو الذي دفع رسوم الكهرباء وتم إدخال الكهرباء بعد دفع الرسوم هكذا قرر ، هذا وقد قدم المدعى عليه وكالة مذكره مطوله وتم إرفاقها بالمعاملة وقرر بأن خلاصتها بان البيع صحيح ولا يوجد غبن على المدعي حسب وضع وصرف موكلي عليها وأستلام المدعي لها ونطلب صرف النظر عن دعواه ودفع المتبقي عليه هكذا قرر وبعرضه على المدعي قرر بانه ليس لديه جديد وأن قسم الخبراء سبق وأن وقفوا على الموقع مرتين وقرروا قرارين بخصوص الغبن المذكور وقرر كل منهما بأنه ليس لديه خلاف ما قدمه ورفعت الجلسة للتأمل وإصدار الحكم اللازم وعليه حصل التوقيع . وبعد وفي يوم السبت الموافق ١٤٣٤/٣/٢١هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر المدعي أصاله كما حضر المدعي عليه وكاله المدعو(....) سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم (....) بموجب الوكالة المذكورة سابقاً وقد جرى الاطلاع على صك المزرعة الصادر من كتابة العدل الاولى برقم ٩٤٠١٠٤٠٠٦١٤٤ في ١٤٣٢/١/٦هـ المتضمن أن القطعة الزراعية رقم (١١) من المخطط رقم (....) الواقع في حي (....) بالمدينة حدودها وأطوالها شمالاً القطعة رقم ٧ بطول مأتي متر وجنوباً القطعة رقم (١٥) بطول مائتي متر وشرقاً شارع بعرض عشرين متراً ثم القطعة رقم عشرة بطول مائة وخمسين متراً وغرباً القطعة رقم أثنا عشر بطول مائة وخمسين متراً ومساحتها ثلاثون ألف متر مربع والمستند

في إفراغها على الصك الصادر من تلك الإدارة برقم ٨/٣٢ وجلد ١٠١٠ في ١٤١٩/٨/١٠هـ قد انتقلت ملكيتها إلى (....) بثمن قدره مليون ريال ...الخ. كما جرى الاطلاع على الصك المبني عليه رقم ٨/٣٢ وجد يتضمن أنه صادر من كتابة العدل الاولى بالمدينة بحضور مندوب وزارة الزراعة والمياه بإفراغ القطعة وحدوده للمدعو(....) الوكيل الشرعي عن (....) والمشروح عليه بانتقالها من ملك (....) إلى ملك (....) بثمن قدره سبعون ألف ريال والمشروح عليه بانتقالها من ملك (....) إلى ملك (....) بثمن قدره مائة وخمسون ألف ريال والمشروح عليه بانتقالها إلى ملك (....) بثمن قدره مائتي ألف ريال في ١٤٢٤/٩/٢٤هـ والمرفق في المعاملة هذا وقد جرى سؤال المدعي عن تحديد دعواه فقال: إنه يطلب فسخ البيع وإعادة المزرعة للمدعى عليه واسترداد المبلغ الذي دفعه وقدره تسعمائة وخمسة وسبعون ألف ريال هكذا قرر وبمحاولة الإصلاح بين الطرفين رفض المدعى عليه فسخ البيع ولم نتوصل إلى صلح بين الطرفين حيث أصر كل منهما على موقفه. فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على صك المزرعة المذكورة والصك المبني عليها والمبايعات المشروحة عليه و بناءً على ما جاء بقراري قسم الخبراء وحيث صادق المدعى عليه على أن المدعي هو الذي أدخل الكهرباء للمزرعة المذكورة ودفع رسومها وحيث قرر المدعي أنه يطلب فسخ البيع واستردادا المبلغ الذي دفعة وأنه مغبون في ذلك وحيث صادق المدعى عليه على بيعه المزرعة المذكورة بمليون وخمسين ألف ريال كما صادق على استلامه تسعمائة وخمسة وسبعين ألف ريال وحيث قرر الفقهاء أنه لا تحديد للغبن قال أبن

قدامه: (ولا تحديد للغبن في المنصوص عن أحمد و قيل: بالثلث وهو قول مالك لأن النبي صلى الله عليه وسلم : (والثلث كثير) أخرجه البخاري ومسلم ، وقيل: بالسدس وقيل: مالا يتغابن الناس به في العادة لأن مالا يرد الشرع به يرجع فيه إلى العرف)، و قال أبن قدامه (المسترسل: هو الجاهل بالقيمة ولا يحسن المبايعة) المغني ج ٦ ص ٣٦، ٣٧ و قال المرداوي: (فتلخص أن المسترسل هو الجاهل بالقيمة سواء كان بايعاً أو مشترياً) أ. هـ الإنصاف نشر دار أحياء التراث العربي ج ٤ ص ٣٩٧ ، و قال البهوتي : (والمراد هنا الجاهل بالقيمة من بائع ومشتر ولا يحسن يماكس فله الخيار إذا غبن الغبن المذكور الذي يخرج عن العادة لأنه حصل لجهله بالمبيع فثبت له الخيار) أ ،هـ كشاف القناع طبعة وزارة العدل ج ٧ ص ٤٣٥ ، و قال شيخ الإسلام أبن تيمية : (فلا يجوز أن يباع المسترسل إلا بالسعر الذي يباع فيه غيره ولا يجوز لأحد أسترسل إليه أن يغبن في الربح غبناً يخرج عن العادة) أ.هـ الفتاوى ج ٢٩ ص ٣٦٠ ، و حيث أن تقدير قسم الخبراء الأخير بتقدير قيمة المزرعة وقت البيع هو ثلاثمائة وخمسون ألف ريال ولا سيما وهي بدون كهرباء وبذلك يتبين بأن المدعي غبن في البيعة المذكورة غبناً تجاوز الثلث أكثر من ست مرات وبضعف قيمتها ثلاث مرات بما يعتبر غبناً فاحشاً ظاهر وحيث لم نتوصل إلى صلح بين الطرفين فقد أصدرت الاتي: ثبت لدي وجود غبن فاحش على المدعي من البيعة المذكورة وحكمت بفسخ البيع المذكور وبموجبه يلزم المدعي إعادة المزرعة المذكورة للمدعى عليه وإعادة المدعى عليه(....) المبلغ الذي أستلمه وقدره تسعمائة وخمسة وسبعون ألف ريال للمدعي(....) هذا ما حكمت

به فليعلم وبعرضه على الطرفين قرر المدعي القناعة وأما المدعى عليه وكاله فقرر عدم القناعة وقررت تسليم المدعى عليه وكاله صوره من صك الحكم لتقديم اللائحة الاعتراضية حسب المتبع وبالله التوفيق وصلى الله وسلم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر بتاريخ ١٤٣٤/٣/٢١هـ .

الحمد لله وحده وبعد ففي يوم الاحد الموافق ١٤٣٤/٠٨/٠٧ هـ فقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالخطاب رقم٣٣١٧٦٠٩١٣ في ١٤٣٤/٧/٢٩هـ وبرفقها الصك الصادر منا برقم ٣٤١٦٧٠٨٦ في ١٤٣٤/٠٣/٢١هـ ومظهر عليه بالقرار رقم ٣٤٢٧٧٧٠٦ في ١٤٣٤/٠٧/٢٤هـ الصادر من الدائرة الحقوقية السابعة المتضمن الموافقة على الحكم والله الموفق. قاضي استئناف (....) ختمه وتوقيعه ، قاضي استئناف (....) ختمه وتوقيعه ،رئيس الدائرة (....) ختمه وتوقيعه . وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .

الحمد لله وحده وبعد بناء على خطاب محكمة الاستئناف بمكة المكرمة رقم ٣٤١٨٨٧١٢١ في ١٤٣٤/٨/١٧هـ بشأن الالتماس المقدم من (....) والمتضمن طلب إعادة النظر في الحكم الصادر من الشيخ (....) والمرفق معه صورة من قرار الدائرة الثالثة للأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمكةالمكرمة ذات الرقم ٣٤٢٩٤٧٤٥ في ١٤٣٤/٠٨/١٣هـ والمتضمن أنه بدراسة المعاملة تقرر بالأكثرية رفض الالتماس لعدم انطباق التعليمات عليه وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم .