

رَقْمُ الصُّكِّ: ٣٤١٩٢٢٤٠ تاريخه: ٢٠/٤/١٤٣٤هـ  
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١٢١٣٧٤  
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف:  
 ٣٤٢٣٨٦٤ تاريخه: ١٠/٦/١٤٣٤هـ

## الموضوعات

بيع - عقار - شراء قطعة أرض - طلب الإلزام بإفراغ قطعة أرض -  
 شطب الدعوى لعدم حضور المدعي - تدخل طرف ثالث في الدعوى  
 - الدفع بأن سبب عدم الإفراغ هو إيقاف الصك - البيع المعلق  
 على شرط لا يصح - الحكم ببطلان البيع .

## السند الشرعي أو النظامي

١- ما ذكره الفقهاء رحمهم الله تعالى من أن ( البيع المعلق على  
 شرط لا يصح )  
 ٢- المادة ٥٣ و ٥٥ من نظام المرافعات الشرعية .

## ملخص القضية

ادعى المدعي وكالة بأن موكله اشترى من المدعى عليه قطعة  
 أرض ( ذكر وصفها ) بمبلغ مائه وخمسة وعشرين ألف ريال سدد  
 منها موكله خمسة وسبعين ألف ريال والباقي خمسون ألف ريال  
 تسلم عند الإفراغ ، طلب المدعي وكالة إلزام المدعى عليه بأن  
 يفرغ لموكله الأرض موضع الدعوى ، حضر المدعى عليه أصالة  
 وصادق على الدعوى ودفع بأن المبلغ الذي استلمه من المدعي أصالة  
 خمسين ألف ريال وأن سبب عدم الإفراغ هو إيقاف الصك بأمر  
 المحكمة ، وأنه حصل بينه وبين المدعي أصالة اتفاق على إعادة

هذا المبلغ الخمسين ألف ريال وقد أعادها بالكامل كما دفع خمسة آلاف ريال للمدعي وكالة قيمة الأتعاب وطلب رد الدعوى ، صادق المدعي وكالة على ما ذكره المدعى عليه وذكر بأن المدعى عليه شرط على نفسه أنه متى انتهت الإشكاليات على هذه الأرض فإنه سيقوم بإفراجها لموكله وأن موكله سيقوم بدفع مائة وخمسة وعشرين ألف ريال ، صادق المدعى عليه على هذا الشرط ، لما ذكره الفقهاء من أن البيع المعلق على شرط لا يصح لذا صدر الحكم ببطلان البيع الحاصل بينهما واعتبار القضية منتهية بخصوص موضوع الدعوى وأن الشرط الحاصل بينهما وهو قيام المدعى عليه بالإفراج للمدعى أصالة اذا انتهت الإشكاليات فهذا شرط باطل ، اعترض المدعي وكالة على الحكم ، صدق الحكم من محكمة الاستئناف .

## نَصُّ الْحُكْمِ ، إعلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي في المحكمة العامة بالطائف وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالطائف/المكلف برقم ٣٣١٢١٣٧٤ وتاريخ ١٤٣٣/٢/١٦ هـ المقيمة بالمحكمة برقم ٣٣٣١٧٧٠٤ وتاريخ ١٤٣٣/٢/١٦ هـ المتعلقة بدعوى ...ضد ...في دعوى في ملكية عقار أو غيره وفي يوم الاثنين ١٤٣٣/٥/١٧ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وجرى النداء على المدعي والمدعى عليه فلم يحضر منهما أحد ولم يقدم عذر لتخلفهما عن هذه الجلسة ولم يتقدم وكيل عن أي منهما وقد حدد لهما موعد في هذا اليوم في تمام الساعة التاسعة والنصف

صباحا وجرى النداء والانتظار من بداية وقت الجلسة وحتى انتهاء وقتها فلم يحضر أحد وقد تم بعث تبليغ للمدعى عليه عن طريق محضري الخصوم بهذه المحكمة ولم يردنا ما يفيد بتبليغ المدعى عليه من عدمه فعليه وبناء على المادة (٥٣) من نظام المرافعات الشرعية فقد أمرت بشطب هذه القضية للمرة الاولى ولا تنظر الا بعذر يتقدم به المدعي أو وكيل عنه وتقبله المحكمة وأمرت بحفظ هذه الدعوى في الارشيف وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٨/٤/١٤٣٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد وفي هذا اليوم الاحد ١٥/١٠/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة التاسعة صباحا وفيها حضر... يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم... حالة كونه وكيل عن المدعي... يحمل سجل رقم... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ١٨٨٢٥ في ١٢/٠٥/١٤٢٥ هـ الجلد ١٤٢٦ والتي تخوله في إقامة وسماع عموم دعاوي والمطالبات المقامة منه أو ضده أمام أي محكمة والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البيانات الاقرار والانكار وتقديم لوائح الادعاء والاعتراض واحضار الشهود وطلب الايمان والجرح والتعديل والتوقيع ولم يحضر المدعى عليه... وقد تم تبليغه بموعد هذه الجلسة حيث تم بعث تبليغ له عن طريق محضري الخصوم بهذه المحكمة برقم ٣٣١٠٨٢٦٠١ في ٠٨/٠٦/١٤٣٣ هـ وقد أفادنا مدير مركز شرطة النزهة بخطابه رقم ٢٢٥١/ع في ١٤/٠٧/١٤٣٣ هـ المتضمن أنه قد تم إبلاغ المدعى عليه هذا كما جرى الاطلاع على المعاملة فوجدت ورقة تبليغ والمتضمن بأن المدعى عليه قد تبلغ بالموعد المحدد في يوم الاثنين ١٧/٠٥/١٤٣٣ هـ وذلك

عن طريق المحضر في هذه المحكمة ... فعليه وبناء على المادة الخامسة والخمسين من نظام المرافعات الشرعية فقد قررت سماع دعوى المدعى في غياب المدعى عليه وجرى سؤال المدعى بالوكالة عن دعوى موكله فقال إن موكلتي قد اشترى من المدعى عليه الغائب عن المجلس الشرعي ... القطعة رقم (٥٧١) في ١٨/٧/١٤٣٠ هـ والواقعة بمخطط ... في حي ... والمحدودة شمالا بشارع وجنوبا القطعة رقم (٥٥٢) وشرقا القطعة رقم (٥٧٢) وغربا القطعة رقم (٥٧٠) والمساحة الاجمالية ستمائة وعشرين مترا مربعا بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال سدد منها موكلتي للمدعى عليه مبلغ خمسة وسبعين الف ريال والباقي وهو مبلغ خمسون الف ريال عند الافراغ وحتى هذا اليوم والمدعى عليه لم يفرغ لموكلتي لذا فموكلتي يطلب إلزام المدعى عليه ... بأن يفرغ لنا الارض هذه دعواي فجرى سؤاله هل لديك البينة على صحة دعواك فقال نعم ثم أبرز ورقة صادرة من مؤسسة ... للتجارة مؤرخة في ١٨/٧/١٤٣٠ هـ والمتضمنة ما نصها (عقد بيع ابتدائي طرف أول ... طرف ثاني ... باع الطرف الاول على الطرف الثاني القطعة رقم (٥٧١) من مخطط ... مخطط ... العام بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال طرف أول توقيعه طرف ثاني توقيعه) هـ . فجرى سؤاله هل لديك زيادة بينة قال ليس لدي سوى ما ذكرت هكذا قرر ثم رفعت الجلسة لإحضار المدعى عليه وحتى يوم السبت ١٠/١٠/١٤٣٤ هـ الساعة العاشرة صباحا وأفهم المدعى بالوكالة بالموعد وبإحضار وكالة جديدة ففهم ذلك وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٥/١٠/١٤٣٣ هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا... رئيس المحكمة العامة بالطائف/ المساعد والقائم بعمل المكتب القضائي السادس وفي هذا اليوم السبت ١٠/٠١/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وفيها حضر المدعي وكالة... المدونة هويته ووكالته سابقا كما حضر ... يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ... بصفته الوكيل الشرعي عن المدعى عليه ... يحمل سجل مدني رقم ... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الطائف الثانية برقم ٤٢١٥٣ في ١٨/٠٨/١٤٢٩هـ الجلد ٣٥٩٩ والتي تخوله إقامة وسماع عموم الداوي والمدافعة والمرافعة وحضور الجلسات وتقديم البنات والاقرار والانكار وتقديم لوائح الادعاء والاعتراض وإحضار الشهود والتوقيع وحضر المتدخل في هذه الدعوى ... يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ... المتقدم باستدعائه المقيّد بهذه المحكمة برقم ٣٣/١٩٨٨٤٣١ في ١٠/١١/١٤٣٣هـ المرفق بالمعاملة فجرى سؤال المدعى فجرى سؤال المدعي بالوكالة هل أحضرت ما طلب منك في الجلسة الماضية من إحضار وكالة جديد فقال لم أستطع إحضار الوكالة حيث أن المدعي أصالة مسجون الان بمرجهه في مطالبه بحقوق مالية وأطلب المهلة حتى أتمكن من إحضار الوكالة هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى عليه بالوكالة والمتدخل اجابا جميعا لا مانع لدينا من إعطائه مهلة هكذا أجابا فعليه فقد أجبتهم لطلبهم ثم رفعت الجلسة في تمام الساعة العاشرة وعشرين دقيقة صباحا وحتى يوم السبت ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ الساعة العاشرة صباحا وأفهم الجميع بالموعد وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ١٠/٠١/١٤٣٤هـ

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي في المحكمة العامة بالطائف وفي هذا اليوم السبت ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة العاشرة صباحا وفيها حضر المدعى وكالة ...المدونة هويته ووكالته سابقا كما حضر لحضوره المدعى عليه ...يحمل بطاقة الهوية الوطنية رقم ...ولم يحضر المتداخل ...مع تبلغه بموعد هذه الجلسة في الجلسة الماضية وبعرض دعوى المدعى بالوكالة على المدعى عليه أصالة قال كل ما ذكره المدعى بالوكالة في دعواه من أن موكله قد اشترى مني القطعة الموصوفة في دعواه وبالمبلغ الذي ذكر فهذا كله صحيح وأما ما ذكره من أن موكله قد سدد من قيمتها مبلغ خمسة وسبعين ألف ريال فليس بصحيح والصحيح بأنني قد استلمت من موكله مبلغ خمسين ألف ريال ولا أستطيع افراغ الارض حيث أنها موقوفة بأمر من المحكمة وقد حصل بيني وبين موكل المدعى هذا الحاضر على ان اعيد المبلغ الذي دفع وهو مبلغ خمسين ألف ريال وقد دفعتها كاملة واعدت لهم المبلغ كما اشترط علي بأن ادفع لهم مبلغ خمسة آلاف ريال للمدعى بالوكالة قيمة الاتعاب وقد دفعتها لهذا الحاضر ولذا اطلب رد عوى المدعى هكذا أجاب وبعرض ذلك على المدعى بالوكالة أجاب قائلًا كل ما ذكره المدعى عليه من استلامه مبلغ خمسين ألف ريال قيمة الارض وقد أعادها لموكلي كما أنه قد دفع لي مبلغ خمسة آلاف ريال قيمة الاتعاب فهذا كله صحيح وما ذكره من أن الارض موقوفة فهذا صحيح وعليها اشكاليات وهي في هذه المحكمة وقد استلمنا ما سلمناه للمدعى عليه وبقي هناك شرط حيث أن المدعى عليه قد شرط على نفسه أنه متى انتهت

الاشكاليات على هذه الارض فسيقوم المدعى عليه بإفراغ هذه الارض لموكلي وسيقوم موكلي بدفع مائة وخمسة وعشرين ألف ريال قيمة هذه الارض هكذا قرر وبعرض ذلك على المدعى عليه قال كل ما ذكره من أن هناك شرط فهذا صحيح ولا مانع لدي من إفراغ الارض لموكله اذا انتهت من الاشكاليات واصبحت ملك لي وسأفراغها بمبلغ مائة وخمسة وعشرين ألف ريال هكذا قرر فبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة والمصادقة المدعي على ما ذكره المدعى عليه من استلام موكله قيمة الارض وهو مبلغ خمسين الف ريال وكذلك اقرار الوكيل باستلامه مبلغ خمسة آلاف ريال ولمصادقته بأن الارض موقفة لدى المحكمة وفيها اشكاليات ولا عذر لمن اقر وأما بالنسبة لما شرطه المدعي على المدعى عليه من أن الارض إذا تحررت واصبحت ملك للمدعى عليه فسيفرغها لهم بمبلغ مائة وخمسة وعشرين الف ريال وقد ذكر الاصحاب رحمهم الله تعالى ما نصه (البيع المعلق على شرط لا يصح) اهـ . لجميع ذلك فقد ألزمت بالآتي أولا ببطلان البيع الحاصل بينهما ثانيا اعتبرت القضية منتهية بخصوص موضوع هذه الدعوى ثالثا الشرط الحاصل بينهما وهو قيام المدعى عليه بالافراغ للمدعي أصالة هذه القطعة اذا انتهت من الاشكاليات فهذا الشرط باطل وبه حكمت وبعرضه عليهما لم يقنع به المدعي بالوكالة واستعد بتقديم لائحة اعتراضية فجرى تسليمه صورة من الحكم وافهم بأن له مهلة ثلاثين يوما لتقديم اعتراضه عليه واذا انتهت هذه المهلة ولم يتقدم باعتراضه فسيسقط حقه في الاعتراض وفي طلب الاستئناف ويكتسب الحكم القطعية ويصبح واجب التنفيذ وبعرضه على

المدعى عليه قنع به وأمرت بإصدار صك بموجبه وعليه جرى التوقيع وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ الساعة العاشرة وخمسة وأربعين دقيقة . الحمد لله وحده وبعد لدي أنا ...القاضي بالمحكمة العامة بالطائف والخلف لفضيلة الشيخ ...وفي هذا اليوم السبت ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة في تمام الساعة الثامنة وخمسة وأربعين دقيقة وفيها وردت المعاملة من محكمة الاستئناف بمكة المكرمة برقم ٣٣٣١٧٧٠٤ في ١٣/٠٦/١٤٣٤هـ وقد جرى تدقيق الحكم من الدائرة الحقوقية الاولى بمحكمة الاستئناف وصدر بشأنه القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٤ في ١٠/٠٦/١٤٣٤هـ المدون على ظهر الصك والمتضمن (الحمد لله وحده وبعد فقد اطلعنا على هذا الصك رقم ٣٤١٩٢٢٤٠ وتاريخ ٢٠/٠٤/١٤٣٤هـ الصادر من فضيلة الشيخ ... واصدرنا القرار رقم ٣٤٢٣٤٨٦٤ وتاريخ ١٠/٠٦/١٤٣٤هـ المتضمن الموافقة على الحكم والله الموفق عضو ...ختمه وتوقيعه عضو ... ختمه وتوقيعه رئيس الدائرة ...ختمه وتوقيعه) اهـ . وعليه فقد أمرت بإلحاق ذلك بضبطه وسجله وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٢٤/٠٦/١٤٣٤هـ الساعة التاسعة صباحا . 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 بالطائف برقم ٣٣/٣١٧٧٠٤ وتاريخ ٢٥/٠٥/١٤٣٤هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ ...القاضي بالمحكمة العامة بالطائف سابقاً والمسجل بعدد ٣٤١٩٢٢٤٠ وتاريخ

٢٠/٤/١٤٣٤ هـ والمتضمن دعوى ... ضد ... والمحكوم فيه بما دون  
باطنه .

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