قضايا وأحكام

إعداد

عبدالله بن ناصر الصبحي

القاضي بالمحكمة العامة بمكة المكرمة

إشكالية في عقار تعثر نقل ملكيته

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا عبدالله بن ناصر الصبيحي القاضي في المحكمة العامة بمكة المكرمة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمكة المكرمة برقم ..... وتاريخ / / ١٤٣٠هـ المقيدة بالمحكمة برقم ..... وتاريخ / / ١٤٣٠هـ ففي يوم السبت الموافق / / ١٤٣١هـ افتتحت الجلسة وفيها حضر ..... حامل البطاقة رقم ..... الوكيل عن كل من ..... حامل البطاقة رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الباحةرقم ..... في / / ١٤٣٠هـ وعن ..... حامل البطاقة رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ..... / ..... في / / ١٤٣٠هـ وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم الشرعي ..... حامل البطاقة رقم ..... الوكيل عن ..... حامل البطاقة رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل الباحة رقم .... في / / ١٤٣٠هـ وعن ..... حامل البطاقة رقم ..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل الثانية بمكة المكرمة برقم ..... / في / / ١٤٢٨هـ قائلاً في دعواه أن موكلي قد اشتريا من موكل المدعى عليه كامل قطعة الأرض رقم ..... الكائنة ببطحاء قريش

بمبلغ مقداره ثلاثمائة وثمانية وثمانون ألف ريال منها مائة ألف ريال دفعة أولى سلمت في تاريخ البيع والباقي يدفع على أقساط شهرية في كل شهر ستة آلاف ريال ابتداء من تاريخ / / ١٤٢١هـ وذلك بموجب عقد المبايعة المبرم بين الطرفين بتاريخ / / ١٤٢١هـ وقد أكمل موكلاي سداد جميع الأقساط قبل خمس سنوات فأطلب الحكم على المدعى عليه بإفراغ هذه الأرض إلى موكلي هذه دعواي. وبسؤال المدعي عليه أجاب قائلاً إن ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح إجمالاً وتفصيلاً ولكن موكلي لا يستطيع إفراغ الأرض إلى المدعيين وذلك لأن موكلي قد اشترى هذه القطعة من ..... ثم باعها على المدعيين وشرط في عقد المبايعة أن الإفراغ يكون بعد استكمال إجراءات قرارات التحديد من قِبل أمانة العاصمة وإحالتها إلى كتابة العدل وعند مراجعتنا للأمانة أخبرونا أن هذه القطعة داخله في صك ..... وقد قام موكلي بإخبار من باع عليه وهو ..... بذلك فتقدم ..... بشكوى إلى أمانة العاصمة يطلب فيها إنزال حدوده وحدود أرض ..... على الطبيعة حتى تتضح قطع كل من الطرفين ولا زالت المعاملة في الأمانة تحت الإجراء وعليه فإن المدعي بالخيار إما أن يصبر حتى تتضح الأمور أو يأخذ رأس ماله الذي دفعه هذه إجابتي، وبعرض هذه الإجابة على المدعي قال إذا ثبت أن هذه القطعة من أملاك ..... فأطلب إلزام المدعى عليه بدفع قيمتها حسب ما تساويه في الوقت الحاضر أو أن يعوض موكلي بقطعة أخرى، وبعرض ذلك على المدعى عليه قال إن موكلي ليس لديه قطع أراضي حالياً وأما التعويض فلا مانع لدى موكلي أن يدفع للمدعيين خمسمائة وخمسين ألف ريال. وبرد ذلك على المدعي قال إن القطعة المدعى بها تساوي حالياً أربعة ملايين ريال فكيف يدفع المدعى عليه خمسمائة وخمسين ألف ريال فإنها قليلة جداً، ثم

جرى تأمل القضية طويلاً وجرى سؤال الطرفين هل لديهما زيادة إفادة عن قضيتهما فقال المدعي إن تصرف المدعى عليه ليس خاصاً مع موكلي وإنما هذه طريقته مع أناس كثيرين يبيع عليهم الأراضي ثم يقول لهم إنه تبين أن الأرض ليست مملوكة لي وذلك بعد أن يقوم بتشغيل أموالهم عدة سنوات ثم يصطلح معهم إما بشراء الأرض التي باعها إياهم ممن هي تحت يده ثم يفرغها لهم أو بغير ذلك ولذا فأطلب الكتابة إلى الإمارة للتحقيق معه ا.هـ. وبعرض ذلك على المدعى عليه وكالة قال إذا كان المدعيان متضررين من قطعة واحدة فإن موكلي متضرر من تسع وثلاثين قطعة اشتراها من ..... وتبين أنها ليست من أملاك ..... وأحياناً يعيد موكلي رأس المال ويزيد عليه وأحياناً يفهم الشخص بالانتظار ا.هـ فجرت محاولة الصلح مرة أخرى فوافق المدعى عليه أن يدفع للمدعي ستمائة ألف ريال ورفض المدعي ذلك ا.هـ هذا وقد سبق بعث المعاملة إلى هيئة النظر لتقدير قيمة الأرض المدعى بها في الوقت الحاضر فعادت من هيئة النظر وبرفقها قرار الهيئة رقم / في / ٢ / ١٤٣١هـ المتضمن أن الأرض تقدر بأربعة ملايين ومئتي ألف ريال في الوقت الحاضر فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث تبين أن هذه الأرض ليست ملكاً للمدعى عليه وحيث بقيت القيمة في يد المدعى عليه طيلة هذه السنوات ولما رواه عبد الرزاق في مصنفه ج٨ ص١٧٦ عن شُريح أنه اختصم إليه رجلان في دار باعها أحدهما صاحبه فرد البيع فقال الرجل فأين غلة داري قال شُريح فأين ربح ماله ا.هـ وحيث سبق أن نُظرت قضية أخرى للمدعي ..... ضد المدعى عليه في مبلغ مليوني ريال استلمها المدعى عليه لشراء أرض ولم يتم شراؤها وحلف المدعى عليه ..... أنه لم يشغل هذا المبلغ وأنها محفوظة في البنك فتم الحكم عليه بالمليونين فقط وذلك بموجب الصك الصادر مني برقم .... /

..../ .... في / / ١٤٢٨هـ وبعد الحكم طلبت من وكيله تنفيذ الحكم للتهميش على الصك باستلام المبلغ فقال إن موكلي ليس لديه سيولة نقدية وقد شغل هذا المبلغ أي يمينه يمين فاجرة ولم يسلم المبلغ حتى الآن حسب إفادته رغم مضي أكثر من ثلاث سنوات وحيث إنني متردد في الحكم على المدعى عليه بقيمة الأرض كاملة حالياً لأنها لو كانت على ملكه لأفرغها للمدعيين أو للحكم عليه بنصف قيمتها أو الحكم على المدعى عليه بنصف قيمة الأرض التي قدّرتها بها هيئة النظر وذلك لأن النماء يقدّر بأنه حصل بمال المدعيين وبعمل المدعى عليه فيكون مناصفة بينهما ولأن تقدير الأرباح سيكون قريباً من ذلك ولذا فقد حكمت على المدعى عليه أن يدفع للمدعيين مليونين ومائة ألف ريال وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي قناعته وقرر المدعى عليه عدم قناعته وطلب الاستئناف فتم تسليمه صورة الصك وأفهمته بأن عليه تقديم اللائحة الاعتراضية خلال ثلاثين يوماً وإذا لم يحضرها خلال هذه المدة سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر في / / ١٤٣١هـ.

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله وبعد: فقد جرى منا نحن قضاة الاستئناف بالدائرة الحقوقية السادسة في محكمة الاستئناف بمكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ/ عبدالله بن ناصر الصبيحي القاضي بالمحكمة العامة بمكة المؤرخ في / / ١٤٣١هـ، والمسجل بعدد (/ /) وتاريخ / / ١٤٣١هـ، والمتضمن دعوى/ ..... وكالة ضد ..... وكالة،

والمحكوم فيه بما دوّن باطنه. وبدراسة الحكم وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم، والله الموفق. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم،،،

الدائرة الحقوقية السادسة

قاضي استئناف

سعيد بن بريك القرني

رئيس الدائرة بالنيابة

خضران بن مساعد بن عبدالله

قاضي استئناف

حمد بن عثمان العريني