



الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

فلدى الدائرة الحقوقية التاسعة وبناء على القضية رقم ٤٤٧٠٩٧٣٣١٥ وتاريخ ١١/١٠/١٤٤٤ هـ

أطراف القضية

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
مصنع صحاري أثير للعطورات		١٠١٠٢٦٦١٠٨		مدعى عليه
شركة واتاد العقارية شركة شخص واحد		١٠١٠٢٩٥٦٦١		المدعي
نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف	الهوية الوطنية	١٠٨٩٠٢٣٨٩٧	سعودي	ممثل
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	سعودي	ممثل
عبدالعزيز عوض سالم الحربي	الهوية الوطنية	١٠٨٨٧٥٦٤٣٠	سعودي	ممثل
عبدالعزيز عبدالله محمد القاسم	الهوية الوطنية	١٠٨٣٣٣٨٥٩٨	سعودي	ممثل

فتحت الجلسة بحضور:

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
عبدالعزيز عوض سالم الحربي	الهوية الوطنية	١٠٨٨٧٥٦٤٣٠	السعودية	ممثل
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	السعودية	ممثل

الدعوى

إن من المستقر في ملكي تجاري المقامة/ على القطعة رقم (بدون)، من البلوك رقم (بدون)، بالمخطط التنظيمي رقم (بدون) في مدينة الرياض حسب الصك الصادر من كتابة العدل برقم (٢١٠١٢٤٠٠٨٢٧٢) وتاريخ ١٤٣٢/٠٤/٣ هـ، وهو تحت يد المدعى عليه منذ تاريخ ١٤٤٣/١٢/٣٠ هـ بناءً على عقد الإجارة المحرر برقم (٢١٠١٢٤٠٠٨٢٧٢) والمؤرخ في ١٤٤٣/٠١/١ هـ، ومدة العقد (١) سنة هجرية، ابتداءً من ١٤٤٣/١٢/٣٠ هـ، بأجرة سنوية قدرها (٧٥,٩٠٠٠٠٠) خمسة وسبعون ألفاً وتسع مئة ريال سعودي، تسلم على دفعات ثلث سنوية تبدأ من ١٤٤٣/١٢/٣٠ هـ، ونشأ بسبب هذه العلاقة عدم سداد الأجرة عن المدة من ١٤٤٤/٠١/١ هـ إلى ١٤٤٤/١٠/٢٩ هـ، وإجمالي المبلغ (٨١,٠٠٠٠٠٠) واحد وثمانون ألفاً ريال سعودي.

المرافعة

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده أما بعد ففي يوم الأربعاء ١٤/١١/١٤٤٥ هـ الساعة



الثانية وعشر دقائق لدينا نحن قضاة الدائرة التاسعة لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بمنطقة الرياض افتتحت الجلسة المحددة للنظر في الاستئناف المقيد برقم 4470973315 على الحكم الصادر من الدائرة العامة السابعة عشرة بالمحكمة العامة بالرياض برقم 4530824875 وتاريخ ١٦ / ٨ / ١٤٤٥ هـ وفيها انضم المدعي وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم ابا بطين والمدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي المدون هويتهما وصفتهما في النظام وبالاطلاع على الصك محل الاستئناف وجد يتضمن الدعوى والإجابة بما نصه: وبسؤال المدعي عن الدعوى أرسل عبر المحادثة الجانبية للاتصال المرئي ما نصه (1- استأجرت المدعى عليها مصنع صحاري أثير للعطورات من موكلتي شركة أوتاد العقارية الوحد رقم (23) بمدينة الرياض والعائدة ملكيته لموكلتي بموجب الصك رقم (210124008272) وتاريخ 08/03/2011. بموجب العقد الموحد -الموثق من طرفين - بالرقم (1/20402412405) وتاريخ 02/09/2021م بأجره مقدارها (75900) ريالاً يبدأ من 01/01/1443هـ وينتهي في 30/12/1443هـ لمدة سنة هجرية ويسدد على ثلاث أقساط. وقد سدد كل الأقساط عن العام 1443هـ 2- انتهت مدة العقد بتاريخ 30-12-1443هـ دون التجديد ولم يخل العين وفقاً لما نص عليه العقد في المادة (8-2): (إذا انقضت مدة التسليم الواردة في الفقرة (1-8) دون استلام الوحدة الايجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يسلم المستأجر الوحدة الايجارية عند انتهاء مدة عقد الايجار وعدم تجديده. أو فسخ أو انقضاء العقد للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بتسليم إلا. عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر. فإذا أبقى المستأجر الوحدة الايجارية تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره 300 ريال أجره يومية). 3- مما رتب في ذمته المستحقات الايجارية بمبلغ وقدره (81,000) الف ريال التي تمثل عدد (270) يوماً بواقع أجره يومية مقداره (300) ريالاً ثانياً: أسانيد الدعوى - صورة من عقد الايجار الموحد (1/20402412405) وتاريخ 02/09/2021م. - صورة من خطاب المرسل من المدعى عليها. ثالثاً: الطلبات لكل ما تقدم فإن موكلتي تطلب من الدائرة الموقرة الحكم لها بالآتي: إلزام المدعى عليه بدفع المبالغ الايجارية المستحقة عليه لموكلتي والبالغ قدرها (81,000) ثمانون الف ريال حتى تاريخه (١٠)هـ هذا وقد جرى الاطلاع على عقد الايجار الموحد رقم 1/20402412405 المبرم بتاريخ 2/9/2021م وبدايته بتاريخ 9/8/2021م لمدة عام واحد والمبرم بين اطراف الدعوى على تأجير الوحدة رقم 23 بأجره سنوية قدرها 66.000 ريال واجمالي قيمة العقد مع العربون مبلغ 75.900 ريال تسدد على ثلاثة دفعات وبسؤال المدعى عليه جوابه عن الدعوى قدم مذكرة تضمنت: نفيذ فضيلتكم بأن ما جاء في دعوى المدعية غير صحيح جملة وتفصيلاً حيث تم إشعار المدعية بخطاب رسمي بعدم الرغبة بتجديد العقد وذلك بتاريخ 25-12-1443هـ بسبب أن أمانة منطقة الرياض طلبت من موكلتي إخلاء الموقع والانتقال إلى موقع جديد وهو (مصنع سدير) وعدم ممارسة النشاط في الموقع محل النزاع كما ان وزارة الصناعة رفضت تجديد الترخيص الصناعي بسبب ان العقار محل النزاع ليس مرخص له هذا النشاط في الوقت الحاضر وأنه يجب الانتقال إلى الموقع الجديد (سدير) كإجراء إلزامي، وتم مراسلة المدعية أكثر من مرة لاستلام الموقع وتم الرد بانها سيتم استلام الموقع ولكن لم يتم ذلك كما طلبت المدعية من موكلتي إرسال خطاب تاريخ التسليم الفعلي للعقار وتم الارسال وبعد ذلك تم مراجعة المكتب العقاري لتسليم الموقع الا أن المدعية رفضت الاستلام وقالت سيتم إرسال مندوب لاستلام الموقع من قبلها علماً ان موكلتي رفضت تجديد العقد الالكتروني موضحة السبب اعلاها وبعد ذلك كله تفاجأ موكلتي بإرسال



رسالة تفيد بأن عليك مديونية بقيمة 92,543.16 ريال وهذا المبلغ غير مستحق للأسباب التالية 1- عدم الانتفاع من العقار 2- اتباع التعليمات الصادرة من الجهات الرسمية من الأمانة ووزارة الصناعة عليه أطلب من فضيلتكم رد دعوى المدعية. وبعد مرافعة بين الطرفين أصدرت الدائرة حكمها بأسبابه ونصه: (فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين والمتضمن أنه في حال تأخر المستأجر عن تسليم العين يلتزم بدفع أجره يومية قدرها 300 ريال ونظرا لما قدمه المدعى عليه من خطابات وإخطارات ورسائل قوت جانبه ثم طلبت منه اليمين المتممة وفق المادة 105 من نظام الاثبات ثم رفض اليمين على ذلك وبما أن الأصل بقاء المدعى عليه وعدم إخلائه للعقار ولما تضمنه العقد من احتساب أجره يومية بعد انتهاء العقد ولقول الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وبناء على المادة 440 من نظام المعاملات المدنية ولما تقدم حكمت بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعي مبلغا قدره 81.000 ريال قيمة الأجرة من تاريخ 11/1/1444 هـ إلى تاريخ 11/10/1444 هـ) وجرى الاطلاع على مذكرة الاستئناف المقدمة من المستأنف المدعى عليه المرفقة بالنظام وتتلخص بالآتي: أولا/ ان اليمين المتممة التي تم توجيهها لموكلي مخالف للنظام وذلك حسب ما جاء في نظام الاثبات المادة الخامسة بعد المائة والتي تنص توجه المحكمة اليمين المتممة للمدعي إذا قدم دليلاً ناقصاً في الحقوق المالية، فإن حلف حُكم له، وإن نكل لم يعتد بدليله وحيث ان موكلي قد قام بتقديم جميع الاثبات والرسائل والاطارارات التي تم توجيهه للمدعية ثانيا / ان فضيلة ناظر القضية طلب اليمين من موكلي بانه هو من قام بالإخلاء وتسليم الموقع وهذا اليمين في غير محله للأسباب التالية أولا- / ان العادة والعرف جرت ان من يقوم بعميلة الاخلاء وتسليم الموقع هم الموظفين وهذا ما قام به موكلي حيث ان الخدمات المساندة في المصنع هي من قام بجميع الإجراءات من التواصل والاخلاء وبذلك يكون اليمين في غير محلها فموكلي رجل اعمال ويصعب عليه ان يباشر مثل الاعمال بنفسه وحسب ما نصت عليه المادة الثامنة والثمانون من نظام الاثبات يجوز الإثبات بالعرف، أو العادة بين الخصوم، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص أو اتفاق بين الأطراف أو فيما لا يخالف النظام العام وفريق العمل في المصنع مستعد بأداء اليمين المتممة الذي قام بالإخلاء وتسليم الموقع ثانيا/ ان الأصل الاكتفاء بما جاء في نظام الاثبات ووسائل التواصل بين المتعاقدين وذلك حسب ما جاء في نظام الاثبات للمادة الثالثة والخمسون يعد دليلاً رقمياً كل دليل مستمد من أي بيانات تنشأ أو تصدر أو تسلم أو تحفظ أو تبلغ بوسيلة رقمية، وتكون قابلة للاسترجاع أو الحصول عليها بصورة يمكن فهمها وحيث ان فضيلة ناظر القضية قد تبين لديه حسب ما جاء في الأسباب تبليغ المدعية بالإخلاء من قبل موكلي حسب القنوات المتاحة ثالثا/ الإقرار الذي اقرت به المدعية في ضبط الجلسة بان موكلي قام بأرسال خطاب بفيد بان العقار تم اخلاها وجاهز للاستلام من تاريخ 15 / 2 / 1444 هـ وهذا دليل قاطع بعلمها بتاريخ الاخلاء وحيث ان هذا الإقرار إقرار قضائي ومن المعلوم ان الإقرار القضائي هو حجة قاطعة على المقر، ويلزم به، ولا يقبل رجوعه عنه، ولا تزول حجيته حتى لو زالت صفة النائب بعد إقراره (فسخ الوكالة أو انتهائها)، وحتى لو اعتبرت الدعوى كأن لم تكن، أو تم نقض الحكم أو إلغائه.رابعا/ بالإشارة إلى عقد الإيجار نجده أنه منتهي بانتهاء مدته ولم يتم تجديده وذلك بموجب المادة رقم (3) من العقد اه واقتضى النظر في الاستئناف مرافعة وبسؤال المتداعيين هل لديهما ما يضيفانه قال المدعي لدي رد على مذكرة الاستئناف وقدم مذكرة نصها الآتي: (نضع بين يدي فضيلتكم هذه المذكرة جواباً على استئناف المدعى عليه ونجمل ردنا عليه وفقاً لما يلي: 1)- لم يقدم المدعى عليه في لائحة الاعتراض جديداً منتجاً ومؤثراً في الدعوى وكل



ما جاء في لائحة الاعتراض قد تناوله الحكم الصادر في الدعوى بموجب الصك رقم (4530824875) وتاريخ 16/8/1445 هـ، وموكلتي متمسك بمنطوق والحكم ومقتضاه محمولاً على أسبابه (2)- ذكر وكيل المدعى عليه في اعتراضه أن الدائرة العامة السابعة عشر بالمحكمة العامة بالرياض مصدرة الحكم محل الاستئناف أنها وجهت اليمين المتممة لموكله بناء على المادة الخامسة بعد المائة من نظام الاثبات وأنه يعترض على نظامية الاستناد، ويجاب على ذلك بأن ما دفع به المدعى عليه غير صحيح؛ فالدائرة الموقرة السابعة عشر وجهت للمدعى عليه اليمين الصحيحة وهي اليمين المتممة حيث أن المدعى عليه إدعى الإخلاء في 15/02/1444 هـ، وقد طلبت منه الدائرة الموقرة اليمين على حصول الإخلاء فقرر قبولها وبعد توجيه صيغة اليمين امتنع عن أداء اليمين وبذلك يُعد المدعى عليه ناكلاً عن أداء اليمين، وقد نص نظام الاثبات في المادة الثامنة والتسعون على: (كل من وجهت إليه اليمين فحلفها حكم لصالحه وأما إذا نكل عنها دون أن يردّها على خصمه حكم عليه بعد إنذاره، وكذلك من ردت عليه اليمين فنكل عنها)، وقد جاء حكم الدائرة متوافقاً مع الأنظمة المرعية على خلاف ما دفع به وكيل المدعى عليه من أن اليمين وجهت بمخالفة النظام، وبناءً عليه فإن ما دفع به وكيل المدعى عليه غير صحيح وغير مؤثر وغير منتج في الدعوى (3)- طلبت الدائرة مصدرة الحكم محل الاستئناف من المدعى عليه تقديم البيّنة على الإخلاء وتسليم الموقع، وما دفع به المدعى عليه في هذا الجانب كله غير صحيح وحجج واهية وقد تم الرد عليها جميعها في الحكم محل الاستئناف ومنعاً للتكرار نحيل إليها وذلك وفقاً لما هو مدون ومضبوط في صك الحكم محل الاعتراض (4)- إن المدعى عليه في محاولة يائسة منه يحاول أن يغير الحقائق فما ذكره وكيل المدعى عليه في اعتراضه من وجود إقرار وكيله المدعية من أن المدعى عليه أرسل خطاب بأن العقار جاهز للاستلام وأن هذا دليل على أن العقار تم إخلاءه، فيجاب على ذلك: بأن ما ذكره المدعى عليه غير صحيح حيث أن ما ذكرته وكيله المدعية وفقاً لما هو مدون في ضبط الجلسات فهو رد على كلام المدعى عليه من أن العقار جاهز للاستلام بتاريخ 15/02/1444 هـ وذكرت الموكله جوباً على ذلك بأن هذا دلالة على بقاء المدعى عليه في العقار واستمراره فيه مما يثبت عدم تسليم العين المستأجرة محل الدعوى فضلاً عن ذلك فإن العقار جاهز للاستلام لا يعني انه تم تسليمه وتم إخلاؤه كما إن المدعى عليه لم يسلم مفاتيح العين لموكلتي لتمكنها من التصرف في العين وأن خطاب المدعى عليه بأن العقار جاهز للاستلام تم الرد عليه من قبل موكلتي بموجب خطابها المؤرخ في 06/03/1444 هـ والمتضمن: (حيث أنكم لم تلتزموا بشروط وأحكام العقد في حال الإخلاء وبناء على ما نصت عليه الفقرة (2-8) من العقد ... وحيث أنكم لم تسلموا العين وفقاً لما نص عليه العقد فإن أوتاد العقارية تعتذر عن ما تضمنه خطابكم وتلزمكم بسداد الأجرة المستحقة عليكم حتى تاريخ الإخلاء الفعلي بموجب محضر موقع من الطرفين وذلك بواقع 300 ريال عن كل يوم)، كما أن العقد نص على أن يكون الاستلام بموجب محضر رسمي يوقع من الطرفين وفقاً لنموذج محضر التسليم الصادر من منصة إيجار وأنه لا يعتد بأي تسليم خلاف ذلك، ولا توجد في هذه الإفادة لا إقرار ولا تضارب كما يزعم المدعى عليه في اعتراضه (5)- لم يقدم المدعى عليه إجابات ملائمة لما طلبته الدائرة السابعة عشر بالمحكمة العامة بالرياض حين سألت الدائرة المدعى عليه البيّنة على حصول الإخلاء في 15/02/1444 هـ، ولم يقدم المدعى عليه الجواب المطلوب أو البيّنة وبناء عليه فإن إمتناع المدعى عليه عن الرد على سؤال الدائرة، وعدم تقديمه جواب ملاق فإنه بذلك يُعد ناكلاً وقد طلبت منه الدائرة أداء اليمين ورفض أدائها وعد ناكلاً وبناء عليه يتضح لدى فضيلتكم أن المدعى عليه لم يقدم دفع منتج ومؤثرة في الدعوى. لذا ولكل ما تقدم



فإن موكلتي تتسمك بالحكم الصادر بموجب الصك رقم (4530824875) وتاريخ 16/8/1445 هـ، محمولاً على اسبابه (اه وبسؤال المدعي عن آخر فترة سدد المدعى عليه أجرتها وفترة المطالبة قال أبرم العقد الكترونياً في ٢٠٢١/٩/٢ م وبداية العقد من ٢٠٢١/٨/٩ م وأطلب مهلة لمراجعة موكلي عن الفترة التي سدد المدعى عليه أجرتها وأما فترة المطالبة بالأجرة محل الدعوى فهي من تاريخ ٢٠٢٢/٧/٢٩ م إلى ٢٠٢٣/٥/١٩ م وبعرضها على المدعى عليه وكالة قال لقد سدد موكلي الأجرة إلى تاريخ ٢٠٢٢/٧/٣٠ م وتم تسليم العقار للمدعي في تاريخ ٢٠٢٢/٩/١١ م الموافق ١٤٤٤/٢/١٥ هـ والمدة التي لم يسدد موكلي أجرتها هي شهر ثمانية وأحد عشر يوماً من شهر تسعة ميلادي لعام ٢٠٢٢ م وجرى عرض الصلح فلم يتفقا وعليه رفعت الجلسة ليقدم المدعي ما يطلب منه وللدراسة وتأجلت إلى الموعد المحدد أدناه والله الموفق

أطراف القضية

الإسم	الصفة	ممثل	التوقيع
عبدالعزیز عوض سالم الحربي			
الإسم	الصفة	ممثل	التوقيع
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبايطين			

توقيع أعضاء الدائرة

الإسم	الصفة	التوقيع
محمد ابراهيم عبدالرحمن بن خنين	العضو الأول	