



الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

فلدى الدائرة العامة السادسة والخمسون وبناء على القضية رقم ٤٥٧٠٨٦٥٢٩٠ وتاريخ ١٤٤٥/٠٧/١٢ هـ

أطراف القضية

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
سلطان محمد ابراهيم بن سعيد	الهوية الوطنية	١٠٧٤٥٩٣٥٠٨	سعودي	المدعي
شركة اوتاد العقارية شركة شخص واحد		١٠١٠٢٩٥٦٦١		مدعى عليه

## الوقائع

وفيمها حضر المدعي وكالة فارس حمد بن علي العبيد الله سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1081267062 بصفته وكيلًا. عن سلطان محمد ابراهيم بن سعيد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1074593508 بموجب الوكالة رقم 453967651 وتاريخ 1445/07/27 هـ الصادرة من الخدمات الإلكترونية وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1100683075 بصفته وكيلًا. عن يحيى محمد عبدالرحمن بن الشيخ سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1020023360 حفيظة رقم 6958 بصفته مدير الشركة في شركة شركة اوتاد العقارية (شركة شخص واحد) رقم المنشأة الوطني 7001840532 بتاريخ 1431/11/08 هـ الصادر من الرياض وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من خدمات توثيق العقود اليا بتاريخ 1442/06/04 هـ عدد 421665619 بموجب الوكالة رقم 441329631 وتاريخ 1444/03/07 هـ الصادرة من كتابة العدل بجنوب الرياض وبسؤال المدعي وكالة عن دعواه أجاب قائلاً. إن موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه على عقد اجرة محل تجاري، بعقد مدته (٣) ثلاثة سنوات، ابتداء من تاريخ ١٤٤٤/٠٢/١ هـ، وقد حرر التعاقد بين الطرفين على مستند محرر على مطبوعات المدعى عليه برقم (١) وتاريخ العقد ١٤٤٣/١١/٢٢ هـ، والعقد (مستمر)، وبناء على العقار منذ استلامه يظهر به عيوب متكررة ومتنوعة منعت المدعي من الانتفاع من العقار رغم ابلاغ المدعى عليها عدة مرات ولكن لم يتم حل المشاكل والعيوب في العقار، حيث ان تلك العيوب على سبيل المثال لا الحصر هي عدم توفير تمديدات الغاز للمحل مع العلم ان المحل التجاري عبارة عن مطعم، وعدم تزويد المدعي بمخطط المجمع ليتم اخذ الموافقات اللازمة من الجهات المعنية لوضع جلسات خارجية. وكذلك تكرار المخالفات المتكررة من البلدية على المجمع التجاري مما أدى الى قطع الكهرباء على المحلات التجارية عدة مرات. وتلك الأسباب منعت المدعي من الانتفاع من العقار المستأجر بل أضرت به ضرر كبير.. لذا أطلب إلزام المدعى عليه بفسخ العقد المبرم بين الطرفين، هذه دعواي وبعرضها على المدعى عليه وكالة أحال إلى مذكرته المقدمة عبر منصة "ناجز" المؤرخة في 26 / 07 / 1445 هـ وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن ما نصه " مذكرة جوابية نعمل ردنا عليها فيما يلي: 1)- تعاقدت موكلي مع المدعي على استئجار الوحدة رقم (2و1) بمجمع ويلفر سنتر بموجب عقد الايجار الالكتروني الموثق على منصة إيجار ذي الرقم (20238248814/1) بتاريخ



2022/06/21 م بداية الإيجار من تاريخ 2022/08/28 م الموافق 1444/02/01 هـ، حتى تاريخ 2025/06/25 م الموافق 1446/12/29 هـ إجمالي قيمة العقد (3,501,546) ريال. (2) - ما دفع به المدعي من ظهور عيوب منذ استلام العقار منها عدم توفير تمديدات الغاز للمحل وقطع الكهرباء عدة مرات وأن تلك الأسباب منعت الانتفاع من العقار المستأجر فيجاء على ذلك من عدة وجوه: أولاً: ما دفع به المدعي غير صحيح وكلام مرسل لا بينة ولا دليل عليه. ثانياً: لا توجد أي عيوب في الوحدات المستأجرة وقد استلمها المدعي وهي صالحة للانتفاع والاستخدام بعدمعاينتها المعاينة النافية للجهالة والغرر. ثالثاً: المدعي منتفع بالعقار ولم ينقص من المنفعة شيء وما دفع به القصد منه التهرب والتنصل من الالتزامات المستحقة والمترتبة بموجب العقد الملزم له شرعاً ونظماً. رابعاً: استمرار المدعي في العين منذ تاريخ ابرام العقد حتى تاريخه دليل على عدم صحة ما يدعيه المدعي. (3) - المجمع يعمل بشكل دائم ومستمر - ولم تتعطل منفعة الوحدات بالمجمع ولم تقطع الكهرباء عن أي وحدة والمرفق الصادر من الشؤون البلدية بشأن الانذار بقطع الكهرباء الذي يستند عليه المدعي ما هو إلا عبارة عن إنذار بسبب عائد للمستأجرين، فضلاً عن ذلك أن خدمة الكهرباء لم تقطع من المجمع كما يدعي المدعي بل جميع الوحدات بالمجمع تتمتع بخدمة الكهرباء (4) - لا يسلم للمدعية ما ذكرته من طلبها فسخ العقد فعقد الإجارة عقد لزوم والأصل في العقود صحتها والاستمرار ولا. تنفسخ إلا. بموجب لذلك ولم يتحقق ذلك الموجب، وما دفعت به المدعية غير مؤثر وغير موجب للفسخ قال الموفق في المغني (5/330): (إذا استوفى المستأجر المنافع استقر الأجر؛ لأنه قبض المعقود عليه، فاستقر عليه البديل كما لو قبض المبيع وإن سلمت إليه العين التي وقعت الإجارة عليها ومضت المدة ولا. حاجز عن الانتفاع استقر الأجر وإن لم ينتفع)، جاء في كشف القناع قوله (لأن الأجارة عقد لازم) وجاء في المغني ما نصه (وجملته أن الإجارة عقد لازم، يقتضى تمليك المؤجر الأجر، والمستأجر المنافع، فإذا فسخ الإجارة قبل انقضاء مدتها، وترك الانتفاع اختياراً منه، لم تنفسخ الإجارة، والأجر لازم له، ولم يزل ملكه على المنافع)، ومما لا يخفى على علم فضيلتكم أن الأصل في العقود تنفيذها، والوفاء بها على النحو المتفق عليه بين طرفيها، وذلك امتثالاً لقوله تعالى في محكم التنزيل: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ الآية (1) سورة المائدة. وقوله صلى الله عليه وسلم: المسلمون عند شروطهم، وأنه من المتعين فقهاً وقضاء استصحاب حكم هذا الأصل، وعدم العدول عنه إلى ما ينافيه من فسخ العقد أو وقف العمل به إلا. لضرورة بالغة كاستحالة التنفيذ، أو ما في حكمها ولا. يوجد في دعوى المدعي شيء من هذا القبيل الأمر الذي يلزم معه رد الدعوى، وعلى المدعي الالتزام بسداد الاجرة المستحقة عليه والمترتبة في ذمته وذلك حتى نهاية العقد بتاريخ 1445/12/29 هـ. عليه ولكل ما تقدم وتأسيساً على ما ذكر نطلب من الدائرة الموقرة الحكم برد دعوى المدعي لعدم موجب لفسخ العقد. " ا.هـ هذه إجابتي وبعرضها على المدعي وكالة أجاب قائلاً أطلب مهلة للرد هكذا أجاب فأجبت له لطلبه وأفهمته بتقديم ما لديه من بينات على ما ادعى به في الجلسة القادمة ففهم ذلك وقررت رفع الجلسة وأغلقت في تمام الساعة 20 : 08 وفيها حضر المدعي - وكالة - فهد مطرب محمد الغريب سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1049060328 حفيظة رقم 21609 بصفته محامي بموجب رخصة المحاماة رقم 39218 بصفته وكيلًا. عن سلطان محمد ابراهيم بن سعيد سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1074593508 بموجب الوكالة رقم 453967651 وتاريخ 27 / 07 / 1445 هـ الصادرة من الخدمات الإلكترونية لوزارة العدل، وحضر لحضوره المدعي عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين - المدونة هويته ووكالته سابقا - وبسؤال المدعي - وكالة - عما استعملوا من



أجله أحال إلى طلبه المرفق وبالاطلاع على طلب إيداع مذكرة رقم 4511611387 وتاريخ 01 / 09 / 1445 هـ المتضمن: " أولاً: نفيد فضيلتكم أن المدعية تعمل في مجال المطاعم وإعداد الوجبات، ومن المعلوم أن وجود الغاز عنصر أساسي لتحقيق المنفعة المرجوة من العين المؤجرة، وحيث أن المبنى مخالف، ولا يوجد به تمديد للغاز وشركة الغاز ترفض توصيل الغاز حتى يتم تعديل المبنى والمخالفات، إلا أن المدعى عليها غير متعاونة ولم تم بتعديل المخالفات وعليه تكون المدعى عليها وهي المتسببة بمنع المنفعة. ويؤكد ذلك النقاط التالية. المرفق الأول: رسالة في برنامج الواتس آب من المدعى عليها، والتي تتضمن إقرار المدعى عليه بوجود إشكال في توصيل الغاز للمستأجرين، كما تتضمن الرسالة التزام المدعى عليه بإعادة تهيئة الموقع، بالإضافة إلى اعتماد الاشتراك في خدمة تعبئة الغاز، إلا أن المدعى عليها حتى يومنا هذا لم تعمل على تهيئة الموقع. المرفق الثاني: رسالة في برنامج الواتس آب من المدعى عليها، تفيد أن شركة الغاز سوف تتوقف عن العمل بسبب أن المبنى مخالف للاشتراطات. المرفق الثالث: صورة من ملصق البلدية على المبنى، والذي يفيد أن المبنى مخالف، وسيتم فصل الماء والكهرباء عن المبنى. وحيث أن العين المؤجرة لا يمكن الانتفاع منها بسبب أن المبنى مخالف للاشتراطات النظامية، والمدعى عليها بذلك خالفت المادة السادسة عشر بعد الأربعمئة من نظام المعاملات المدنية، والتي واجبة على المؤجر تسليم العين في حال تحقق معه المنفعة المقصودة كاملة. وحيث أن المدعى عليها لم تعمل على إصلاح العيب الذي منع تحقيق المنفعة وبالتالي تكون قد خالفت المادة التاسعة عشرة بعد الأربعمئة من نظام المعاملات المدنية، والتي أوجبت على المؤجر إصلاح الأمور الضرورية لبقاء العين المؤجرة صالحة للانتفاع. عليه نلتمس من فضيلتكم فسخ عقد الإيجار مع المدعى عليها، وذلك لانتفاء المنفعة لسبب يعود إلى المدعى عليها، وذلك عملاً بالمادة الحادية والعشرون بعد الأربعمئة من نظام المعاملات المدنية" مرفقا به ثلاث مرفقات وبعرضها على المدعى عليه - وكالة - أجاب قائلاً: أطلب إمهالي للرد على ما ذكره المدعي - وكالة - وعلى ما أرفقه هكذا قرر فأجبت له لطلبه ورفعت الجلسة في تمام الساعة 10 : 12 وفيها حضر المدعي - وكالة - فهد مطرب محمد الغريب وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين - المدونة هويتهما ووكالاتهما سابقا - وبسؤال المدعى عليه وكالة عما استمهل لأجله أجاب قائلاً. لقد تم إيداع مذكرة برقم (4511651287) وتاريخ 07 / 09 / 1445 هـ وهذا نصها " مذكرة الرد على الدعوى رداً على جواب المدعي المودع في جلسة 01/09/1445 هـ ونجمل ردنا عليها فيما يلي: (1) - جميع الدفوع التي دفعها بها المدعي غير صحيحة والقصد منه التهرب والتنصل من الالتزامات المستحقة والمترتبة في ذمته بموجب العقد الموثق على منصة إيجار والملزم به المدعي شرعاً ونظماً، حيث نص العقد في الفقرة (5-1-5) على تحميل المستأجر ( المدعي ) جميع الجزاءات التي تفرض عليه من الجهات المختصة، فما دفع به المدعي هي مخالفات تخصه ناتجة عن اشتراطات طلبتها الجهات المختصة متعلقة بنشاط المدعي ولا تدخل من ضمن مسؤوليات موكلتي، فضلاً عن ذلك أن المدعي استلم الوحدات وهي صالحة للاستخدام ومستوفية للاشتراطات المطلوبة، والمبنى مرخص له بالاستخدام التجاري من الجهات المختصة بموجب رخصة البناء رقم (8293/1435) مرفق نسخه منها. (2) - أما فيما يتعلق بما دفع به المدعي بشأن موضوع الغاز فهو دفع غير صحيح، فنود أن نوضح الدائرة الموقرة في هذا الأمر إن جميع الخدمات مثل الغاز والهاتف والانترنت هي خدمات خاصة بالمستأجر ولا علاقة لها بموكلتي لا من قريب ولا من بعيد، فموضوع الغاز كغيره من الخدمات هو شأن خاص بين شركة الغاز والمستأجر ( المدعي ) ولا دخل لموكلتي بهذا الأمر، والعقد لم ينص على التزام موكلتي بتقديم أي خدمة للمدعي، فالمدعي قد



خالف اشتراطات شركة الغاز حيث قام بعمل فتحه من خلف المبنى جهة الجيران و طلبت شركة الغاز من المستأجرين تعديل فتحات التعبئة بما يحقق السلامة، وخدمة من موكلتي وتعاوناً منها مع المستأجرين على تقديم الدعم والمساندة تواصلت مع شركة الغاز لحل مشكلة المستأجرين، وهو إجراء قامت به موكلتي تفضلاً منها دعماً للمستأجرين وليس الزاماً عليها، وبالفعل تمكنت موكلتي وتكلفت مساعيها بالنجاح بعد التعاون من المستأجرين في تنفيذ اشتراطات شركة الغاز وبذلك تم حل الإشكال مع شركة الغاز، وقد تم حل الاشكال مع شركة الغاز منذ عام تقريباً ولا- توجد حالياً ولا- قبلها اي مشكلة تتعلق بالغاز لا- للمدعي ولا- لغيره من المستأجرين بالمجمع حيث يفوق عدد الواحدات فيه عن ثلاثين وحدة ، وموضوع الغاز ما هو إلا. حجة واهية من المدعي فضلاً عن أن ما حصل في الغاز بسبب عدم وضع المدعي الاسطوانة في مكانها الصحيح وكان المدعي يبحث عن توفير تكلفة تمديد (5) مواسير اضافية إلا أن الغاز كله ليس شرط لصحة العقد والمنفعة تقوم به وبدونه وهو أحد خيارات المستأجر ولا يشترط أن توفره موكلتي أصلاً. (3)- فيما يتعلق بالمستند ( ملصق الانذار بفصل الماء والكهرباء ) الذي يدفع به المدعي كدليل على نقص المنفعة، فيجاب على ذلك من عدة وجوه: الأول : إن المخالفات التي بموجبها وضعت الأمانة الملصق خاصة بالمستأجرين ومنهم ( المدعي ) وأنها لا تخص موكلتي. الثاني : إن المدعي يحاول الإيهام عن قصد مستغلاً صورة الملصق ليقدمه كبينة لنقص المنفعة وهو يعلم علم اليقين أن ملصق الانذار ناتج بسبب اشتراطات وضعتها الجهات المختصة ناتجة بسبب استخدام المدعي وموكلتي ليست هي المستببه فيه، وقد خطابت موكلتي المدعي بتاريخ 20/05/1445 هـ الموافق 04/12/2023 م بشأن التقرير الصادر من أمانة مدينة الرياض ذي الرقم (1445-3660) وتاريخ 26/01/1445 هـ، مرفق صورة الخطاب. الثالث : صدر قرار من سمو أمين مدينة الرياض رقم (45000846252/2) وتاريخ 19/06/1445 هـ وقد جاء في نص التوجيه : ( أن تقوم البلدية المختصة بإبلاغ المستأجرين بإزالة المخالفات الخاصة بهم) وبناء عليه فقد اصدرت بلدية شمال الرياض اشعار خاص بالمدعي بشأن تطبيق قرار اللجنة وذلك بإزالة الحوامل المعدنية ومظلات من الشينكو في الإرتداد الغربي وذلك لمدة شهر من تاريخ الإشعار والإفادة، وذلك بموجب الإشعار بالرقم (4500084625) وتاريخ 02/07/1445 هـ المرفق صورته. الرابع: نؤكد للدائرة الموقرة أن المجمع الذي يستأجر فيه المدعي يعمل بشكل دائم ومستمر- ولم تتعطل منفعة الوحدات أو تنقص بالمجمع حيث يضم المجمع أكثر من ثلاثين وحدة ولم تقطع الكهرباء عن أي وحدة، والمرفق الصادر من الشؤون البلدية بشأن الانذار بقطع الكهرباء الذي قدمه المدعي ما هو إلا عبارة عن إنذار بسبب عائد للمستأجرين لمخالفتهم الاشتراطات المطلوبة وهي اشتراطات خاصة بالمستأجرين . عليه ولكل ما تقدم وتأسيساً على ما ذكر نطلب من الدائرة الموقرة الحكم برد دعوى المدعي لعدم موجب لفسخ العقد. " ا.هـ هذه إجابتي وبعرضها على المدعي وكالة أجاب قائلاً. لقد تم إيداع مذكرة برقم 4511746076 وتاريخ 21 / 09 / 1445 هـ وهذا نصها "أولاً: بخصوص ما دفع به المدعي عليه بأن المؤجر غير مسؤول عن موضوع الغاز، نفيد فضيلتكم بأن شركة الغاز والتصنيع الأهلية كانت ترفض توصيل وتركيب الغاز وذلك بسبب أن المبنى مخالف للاشتراطات المطلوبة، حيث أن شركة الغاز والتصنيع الأهلية تشترط لتوصيل وتركيب الغاز تمديدات خاصة في المبنى لا يمكن تركيبها إلا عند إنشاء المبنى، وقد أقر المدعي عليه بذلك في رسالة مرسله إلى المدعي عبر برنامج الواتس أب من المدعي عليه، والتي تتضمن إقرار المدعي عليه بوجود إشكال في توصيل الغاز للمستأجرين، علمًا بأن قول المدعي عليه أنه قد تم حل الإشكال مع شركة الغاز والتصنيع الأهلية غير صحيح، حيث إن الأشكال قائم حتى يومنا هذا، وبذلك



خالف المدعى عليه المادة (2-2-5) من عقد الإيجار والتي تلزم المدعى عليه بإصلاح أي عطل أو خلل يؤثر في استيفاء المنفعة، كما نفيد فضيلتكم أن مشكلة الغاز كانت عامة على جميع المبني وليس على بعض المستأجرين. ثانياً: فيما يخص خطاب المدعى عليه المؤرخ بتاريخ 20/05/1445هـ بشأن إزالة حوامل التكييف، نفيد فضيلتكم بأنه قد تم وضع حوامل التكييف في الارتداد الخلفي للمبني بسبب أن سطح المبني لا يتحمل وزن مولدات التكييف حيث إن السقف مصنع من مادة خفيفة (شينكو) وهذا أحد عيوب المبني. ثالثاً: قول المدعى عليه من أن ملصق البلدية كان نتيجة لمخالفات المستأجرين غير صحيح، حيث إن الملصق واضح وصريح ونص على أن المبني مخالف دون ذكر اسم أحد من المستأجرين، كما لا بد من التنويه على أن المعمول به في حال كانت المخالفة على متجر المستأجر فإن ملصق البلدية يوضع على باب متجر المستأجر ويكتب فيه أن المتجر مخالف وليس المبني. رابعاً: فإنه نود أن نلف انتباه فضيلتكم إلى أن المدعى عليه قام بإزالة المواقف المخصصة لزبائن المدعي التي أمام العين المستأجرة، حيث قام بحفرها مما منع زبائن المدعي من استخدامها وعاد ذلك بالضرر على المدعي وتسبب بنقص المنفعة المرجوة. (مرفق لفضيلتكم صور) عليه نلتمس من فضيلتكم فسخ عقد الإيجار مع المدعى عليه، وذلك لانتهاء المنفعة لسبب يعود إلى المدعى عليه. ا.هـ هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعى عليه - وكالة - أجب قائلاً: أطلب إمهالي لموعد قادم للرد هكذا قرر لذا فقد أجبته لطلبه وأفهمته بإيداع جوابه خلال عشرة أيام وأفهمت المدعي - وكالة - بالرد قبل موعد الجلسة القادمة فهما ذلك ورفعت الجلسة في تمام الساعة 30 : 01 وفيها حضر المدعي - وكالة - فهد مطرب محمد الغريب وحضر لحضوره المدعي عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين - المدونة هويتها ووكالاتهما سابقا - وبسؤال المدعي عليه وكالة عما استمهل لأجله أجب قائلاً لقد تم إيداع مذكرة برقم (4511772940) وتاريخ 29 / 09 / 1445هـ وهذا نصها " 1)- لم يقدم المدعي جديد منتج ومؤثر في الدعوى وكل ما ذكره تكرر لمذكرته السابقة التي تم الرد عليها تفصيلاً في مذكراتنا الجوابية المودعة للدائرة ونحيل إليها منعاً للتكرار . 2)- ما ذكره المدعي من أن شركة الغاز كانت ترفض توصيل وتركيب الغاز فهذا غير صحيح، وكلام مرسل لا. بينة ولا. دليل عليه هذا من ناحية ومن ناحية ثانية فإن موضوع الغاز هو شأن خدمني خاص بالمدعي ولا. علاقة له بموكلتي لا. من قريب ولا. من بعيد ولا. من ضمن التزاماتها المنصوص عليها في العقد ، والمسلمون على شروطهم ومقاطع الحقوق عند الشروط، وما يحاول أن يدفع به المدعي على أنه نقص للمنفعة فهو دفع غير صحيح ومحاولة يائسة للتوصل من عقد الإيجار الملزم له شرعاً ونظاماً. 3)- ما يدفع به المدعي بشأن الرسالة المرفقة مع مذكرته محل الرد فكما ذكرنا سابقاً أن موكلتي من باب تقديم الدعم والمساندة تواصلت مع شركة الغاز وهو إجراء قامت به موكلتي تفضلاً منها وليس إلزاماً عليها. 4)- ما ذكره المدعي من أن الأشكال قائم حتى الان فهذا غير صحيح وكلام مرسل لا. بينة ولا. دليل عليه. 5)- ما دفع به المدعي من وجود ملصق فقد تم الرد على ذلك في مذكرتنا السابقة ونحيل إليها منعاً للتكرار ونضيف إن المخالفات التي بموجبها وضعت الأمانة الملصق خاصة بالمستأجرين ومنهم ( المدعي ) وأنها لا. تخص موكلتي فضلاً عن ذلك فإن التيار الكهربائي لم يفصل لا. عن المجمع ولا. عن الوحدة الايجارية الخاصة بالمدعي ول تنقص المنفعة ، وكما ذكرنا أنه لا. يوجد أي موجب أو مسوغ لفسخ العقد مما دفع به المدعي. عليه ولكل ما تقدم وتأسيساً على ما ذكر نطلب من الدائرة الموقرة الحكم برد دعوى المدعي لعدم موجب لفسخ العقد ا.هـ هذه إجابتي وبعرضها على المدعي وكالة أجب قائلاً: أكتفي بما قدمته سابقا هكذا قرر وبسؤال المدعى عليه - وكالة - عما ذكره المدعي - وكالة - بشأن الحفر في



المواقف فأجاب قائلا: أطلب إمهالي للإجابة هكذا قرر وبسؤال المدعي - وكالة - عن تفصيل ما ادعاه من انقطاعات الكهرباء وكذلك الحفر في المواقف فأجاب قائلا: أطلب إمهالي للإجابة هكذا قرر لذا فقد قررت رفع الجلسة لإمهال الطرفين وأقفلت الجلسة في تمام الساعة 20 : 09 وفيها حضر المدعي - وكالة - فهد مطرب محمد الغريب وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين - المدونة هويتها ووكالاتهما سابقا - وقد قدم المدعي - وكالة - مذكرة برقم 4512028869 وتاريخ 12 / 11 / 1445 هـ ونصها: " إشارة إلى طلب فضيلتكم حول انقطاع الكهرباء ، نفيد فضيلتكم بانقطاع الكهرباء عدد لا يقل عن مرتين إلى ثلاث مرات شهرياً ولمدة تتراوح ما بين الساعة والساعة ونصف، وكان أول انقطاع شهر 8 عام 2023م، واستمر حتى يومنا هذا، ويكون الانقطاع وقت الذروة وهو من الساعة 8 ونصف مساءً حتى الساعة 10 مساءً؛ مما تسبب بضرر جسيم على مزاوله عمل موكلي، بالرغم من التزام موكلي بالسداد دون تأخير والمدعى عليه هو المتسبب في ذلك حيث؛ أن التسليك الكهربائي الداخلي للعقار لا يتحمل الضغط العالي خصوصاً وقت الذروة. أما ما يخص قيام المدعى عليه بالحفر أمام العين المؤجرة، لا يخفى على فضيلتكم مدى أهمية وجود مواقف التي تخدم رواد المطعم "العين المؤجرة" ، نفيد فضيلتكم أن المدعى عليها قامت بالحفر منذ شهر (1) لعام 2024م حتى يومنا هذا أي لأكثر من خمسة أشهر؛ مما تسبب بفوات المنفعة على موكلي والحفر في المواقف الواقعة أمام العين المؤجرة مباشرة. " كما قدم المدعى عليه - وكالة - مذكرة برقم 4512034247 وتاريخ 13 / 11 / 1445 هـ ونصها: " نضع بين يدي فضيلتكم هذه المذكرة اجابة على سؤال الدائرة الموقرة وردا على مذكرة المدعي المودعة في الجلسة الماضية لدى الدائرة الموقرة ونجمل ردنا عليها فيما يلي: (1)- نود أن نحيط الدائرة علماً بأن هذه الأعمال (عملية الحفر) تمت على وجه السرعة في خلال أيام معدودة وكانت هدفها هي تمديدات مياه لخزان إضافي لزيادة سعة المياه المستخدمة في المجمع وهي تخدم المجمع ككل ومن ضمنها الوحدات المستأجرة من المدعي والهدف منها زيادة انسياب المياه داخل الوحدات لتحسين ضخ المياه حتى تعم الفائدة للجميع فضلاً عن ذلك إن الاعمال ورغم انها مؤقتة ولفترة محدودة لا تزيد عن السبع ايام فإن المنفعة لم تتعطل فالممرات المؤدية لوحدة العمل مفتوحة والاعمال المؤقتة لم تعيق الوصول للوحدات ولم تؤثر على المنفعة ولم تنقصها وبالنسبة للمواقف فالمجمع مخصص له مواقف اضافية وبذلك فإن ما دفع به المدعي غير صحيح، والقصد منه التنصل من التزاماته التعاقدية وكل هذه الحجج الواهية اتخذها المدعي ذريعة للتحلل والتنصل من العقد، وعقد الأجرة عقد لزوم ولم يثبت ما يوجب انفساخه وقد استقرت الحقيقة بعدم الفسخ استقرارا جامعاً مانعاً. (2)- أن ما ذكره وكيل المدعي في مذكرة المودعة بتاريخ 12/11/1445 هـ غير صحيح وعليه ان يقدم بينة على ادعائه، وكل ما ذكره القصد منه التهرب والتنصل من عقد ملزم. (3)- لا يسلم للمدعي ما ذكره من طلبه فسخ العقد فعقد الإجارة عقد لزوم وما دفع به المدعي غير مؤثر وغير موجب للفسخ قال الموفق في المغني (5/330): (إذا استوفى المستأجر المنافع استقر الأجر؛ لأنه قبض المعقود عليه، فاستقر عليه البديل كما لو قبض المبيع وإن سلمت إليه العين التي وقعت الإجارة عليها ومضت المدة ولا حاجز عن الانتفاع استقر الأجر وإن لم ينتفع )، ومما لا يخفى على علم فضيلتكم أن (الأصل في العقود تنفيذها، والوفاء بها) على النحو المتفق عليه بين طرفيها، وذلك امتثالاً لقوله تعالى في محكم التنزيل: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) الآية (1) سورة المائدة. وقوله صلى الله عليه وسلم: (المسلمون عند شروطهم). وقول عمر بن الخطاب رضي الله عنه (مقاطع الحقوق عند الشروط). وأنه من المتعين فقهاً وقضياً استصحاب حكم هذ



الأصل، وعدم العدول عنه إلى ما ينافيه من فسخ العقد أو وقف العمل به إلا- لضرورة بالغة كاستحالة التنفيذ، أو ما في حكمها ولا. يوجد في دعوى المدعي شيء من هذا القبيل الأمر الذي يلزم معه رد الدعوى . عليه ولكل ما تقدم وتأسيساً على ما ذكر نطلب من الدائرة الموقرة الحكم برد دعوى المدعي لعدم موجب لفسخ العقد . "وبما أن الطرفين متناقضين في كلامهما عن حفر المواقف فالمدعي - وكالة - يدعي استمرارها منذ شهر (1) لعام 2024م حتى يومنا هذا والمدعى عليه - وكالة - يدعي أن أعمال الحفر كانت لفترة محدودة لا تزيد عن السبع أيام وعليه فقد جرى سؤال الطرفين عن حقيقة الأمر. فقرر المدعى عليه - وكالة - قائلاً: إنا ما ذكرناه هو الصحيح علماً أن المحل في مجمع تجاري ويحتوي على عدد كبير من المواقف غير محل العمل ولدينا صور حالية تثبت ذلك هكذا قرر. ثم عرض المدعى عليه - وكالة - صورة لمجمع تجاري وفيه محلات وأمامها مواقف من جانبيين وليس هناك أي أعمال وبسؤال المدعي - وكالة - هل هذا هو المحل المؤجر فأجاب قائلاً: نعم إن المؤجر - محل هذه الدعوى - هو المحل الأخير حسب ما يظهر في الصورة هكذا قرر وبسؤال المدعي - وكالة - عن الأعمال الحفر وعن عدد المواقف فأجاب قائلاً: إنها كانت في الموقفين أمام المحل هكذا قرر ثم قرر المدعي - وكالة - قائلاً: إن موكلي أغلق المحل قبل أسبوعين، وأفاد موكلي أنه إلى الأسبوع الماضي كانت موجودة، أما إلى الآن فلا- يدري هل لازالت موجودة أولاً- هكذا قرر وبسؤال المدعي - وكالة - هل لديكم مخاطبات مع المدعى عليها بشأن انقطاع الكهرباء وأعمال الحفر فأجاب قائلاً: لا. هكذا قرر وبسؤال الأطراف هل لديهم ما يضيفونه قرروا جميعاً الاكتفاء بما تقدم وعليه قررت قفل باب المرافعة.

## الأسباب

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة، ولأن المدعي يهدف من دعواه إلى فسخ العقد المبرم بين طرفي الدعوى الصادر على منصة إيجار برقم 1 / 20238248814 وتاريخ 21 / 06 / 2022م مسبباً ذلك إلى 1- عدم توفير تمديدات الغاز للمحل. 2- عدم تزويد موكله بمخطط المجمع. 3- انقطاع الكهرباء. ولأن المدعى عليه - وكالة - دفع بأن موضوع الغاز لا- علاقة لموكلته به وأن جميع الخدمات مثل الغاز والهاتف والانترنت هي خدمات خاصة بالمستأجر وأن العقد لم ينص على إلزام المدعى عليها بذلك، وأن المدعي قد خالف اشتراطات شركة الغاز - على التفصيل الوارد في جوابه- وأنكر ما ادعاه المدعي من عيوب في العقار حالت دون انتفاع المدعي، ثم أضاف المدعي سبباً للفسخ لاحقاً وهو حفر مواقف السيارات، ولأن المدعى عليه صادق على ذلك ودفع بأن العمل كان لفترة سبعة أيام فقط، وأن المحل المؤجر في مجمع تجاري يحوي عدداً كبيراً من مواقف السيارات، وبناء على الصور المرفقة من قبل المدعى عليه، ومصادقة المدعي على أن المؤجر هو الظاهر في الصورة، ولأن المؤجر في مجمع تجاري وفيه عدد كبير من المواقف من جانبيين، وبناء على أن العقد المبرم بين الطرفين - المرفق- لم يذكر فيه التزام المؤجر بمواقف سيارات ولا بالغاز، وأما ما ذكره المدعي من انقطاع الكهرباء فإنه قد تناقض فيه فذكر بادئ الأمر أن انقطاع الكهرباء بسبب تكرار المخالفات من البلدية ثم ذكر في هذه الجلسة أنه بسبب التسليك الكهربائي، ولما قرره المدعي - وكالة - من أنه ليس لموكله مخاطبات مع المدعى عليها بشأن انقطاع الكهرباء وأعمال الحفر، ولأن ذلك مخالف لما تعاقده الطرفان، وموهن لجانب المدعي، وبما أن



الأصل في العقود الصحة واللزوم، ولأن من سعى في نقض ما تم من جهته فسعيه مردود عليه، ولأن المدعي لم يقدم ما يوجب فسخ التعاقد بين الطرفين. لذلك

### منطوق الحكم

قررت الدائرة رد دعوى المدعي- سلطان محمد ابراهيم بن سعيد سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم 1074593508 - ضد المدعى عليها - شركة اوتاد العقارية شركة شخص واحد سجل تجاري رقم 1010295661 - وبما تقدم حكمت الدائرة، والله أعلم وأحكم، وأفهمت المدعي - وكالة - بأن لموكله حق الاعتراض على الحكم بطلب الاستئناف أو التدقيق ثلاثين يوماً من اليوم التالي للتاريخ المحدد لاستلام نسخة صك الحكم في 13 / 11 / 1445 هـ وأنه إذا لم يقدم مذكرة الاعتراض خلال هذه المدة سقط حقه في طلب الاستئناف أو التدقيق و اكتسب الحكم القطعية كما أنه يسقط حقه في ذلك بتقديم مذكرة تقيد لدى المحكمة تتضمن تنازله عن طلب الاستئناف أو تدقيق الحكم ؛ عملاً بالمادة الخامسة و الستين بعد المائة و المادة السابعة و السبعين بعد المائة و المادة التاسعة و السبعين بعد المائة و المادة السابعة و الثمانين بعد المائة و لوائحهم من نظام المرافعات الشرعية و لوائحه التنفيذية ففهم ذلك و أقفلت الجلسة في تمام الساعة 11 : 00 ، و بالله التوفيق و صلى الله و سلم على نبينا محمد و آله و صحبه و سلم .

رئيس الدائرة القضائية  
معاذ صالح محمد التويجري

