



الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

فلدى الدائرة العامة السادسة والخمسون وبناء على القضية رقم ٤٥٧٠٨٦٥٢٩٠ وتاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٥ 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
فارس حمد بن علي العبيدالله	الهوية الوطنية	١٠٨١٢٦٧٠٦٢	سعودي	محامى
فهد مطرب محمد الغريب	الهوية الوطنية	١٠٤٩٠٦٠٣٢٨	سعودي	محامى
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	سعودي	ممثل
عبدالعزیز عبد الله محمد القاسم	الهوية الوطنية	١٠٨٣٣٣٨٥٩٨	سعودي	ممثل

فتحت الجلسة بحضور:

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
فهد مطرب محمد الغريب	الهوية الوطنية	١٠٤٩٠٦٠٣٢٨	السعودية	محامى
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	السعودية	ممثل

الدعوى

إن موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه على عقد اجرة محل تجاري، بعقد مدته (٣) ثلاثة سنوات، ابتداء من تاريخ ١٢/٠٧/١٤٤٤ 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 ادى الى قطع الكهرباء على المحلات التجارية عدة مرات. وتلك الاسباب منعت المدعي من الانتفاع من العقار المستأجر بل أضرت به ضرر كبير..

المرافعة



وفهما حضر المدعي - وكالة - فهد مطرب محمد الغريب وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبا بطين - 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 ونظاماً، 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 الزام موكلتي بتقديم أي خدمة للمدعي، فالمدعي قد خالف اشتراطات شركة الغاز حيث قام بعمل فتحه من خلف المبنى جهة الجيران وطلبت 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 أي 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، فيجيب 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 كدليل لنقص المنفعة وهو يعلم علم اليقين أن ملصق الانذار ناتج بسبب اشتراطات وضعتها الجهات المختصة ناتجة بسبب استخدام المدعي وموكلتي ليست هي المستتبه 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 المدعى 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 المدعى عليه بذلك في رسالة مرسله إلى المدعي عبر برنامج الواتس آب من المدعى عليه، والتي تتضمن إقرار المدعى عليه بوجود إشكال في توصيل الغاز للمستأجرين، علماً بأن قول المدعى 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 (2-5) 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 المبنى وليس على بعض المستأجرين. ثانياً: فيما يخص خطاب المدعى عليه المؤرخ بتاريخ 20/05/1445 هـ بشأن إزالة حوامل التكييف، نفيد فضيلتكم بأنه قد تم وضع حوامل التكييف في الارتداد الخلفي للمبنى بسبب أن سطح المبنى لا يتحمل وزن مولدات التكييف حيث إن السقف مصنع من مادة خفيفة (شينكو) وهذا أحد عيوب المبنى. ثالثاً: قول المدعى عليه من أن ملصق البلدية كان نتيجة لمخالفات المستأجرين غير صحيح، حيث إن الملصق واضح وصریح ونص على أن المبنى 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 المبنى. 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 لانتفاء المنفعة لسبب يعود إلى المدعى عليه. " ا.هـ هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعى عليه - وكالة - أجاب 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



رقم الصفحة : ٤
رقم القضية : ٤٥٧٠٨٦٥٢٩٠
رقم الجلسة : ٣

المحكمة العامة بالرياض
الدائرة العامة السادسة والخمسون

التوقيع	مهام	الصفة	الإسم
			فهد مطرب محمد الغرب
التوقيع	ممثل	الصفة	الإسم
			معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين

توقيع أعضاء الدائرة

التوقيع	الصفة	الإسم
	رئيس الدائرة القضائية	معاذ صالح محمد التويجري