



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 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 المدعى عليه وكالة معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين - المدونة هويته ووكالته سابقا - وبسؤال المدعي - وكالة - عما استمهلوا 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 عشرة بعد الأربعمئة من نظام المعاملات المدنية، والتي واجبة على المؤجر تسليم العين في حال تتحقق 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 لانتهاء 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 قائلا: أطلب إمهالي للرد على ما ذكره المدعي - وكالة - وعلى ما أرفقه هكذا قرر فأجبت له لطلبه ورفعت الجلسة في تمام الساعة 10 : 12

## أطراف القضية

الإسم	الصفة	مهامي	التوقيع
فهد مطرب محمد الغريب			
الإسم	الصفة	ممثلي	التوقيع
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين			

ضبط

المملكة العربية السعودية  
وزارة العدل



رقم الصفحة : ٣  
رقم القضية : ٤٥٧٠٨٦٥٢٩٠  
رقم الجلسة : ٢

المحكمة العامة بالرياض  
الدائرة العامة السادسة والخمسون



التوقيع

الصفة  
رئيس الدائرة القضائية

الإسم  
معاذ صالح محمد التويجري