



## 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
فارس حمد بن علي العبيدالله	الهوية الوطنية	١٠٨١٢٦٧٠٦٢	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



وفيهما حضر المدعي وكالة فارس حمد بن علي العبيدالله 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 ١٤٤٤/٠٢/٠١ 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 نجمل ردنا عليها فيما يلي: (1)- تعاقدت موكلي مع المدعي على استئجار الوحدة رقم (2و1) بمجمع ويلفر سنتر بموجب عقد الايجار الإلكتروني الموثق على منصة إيجار ذي الرقم (1/20238248814 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 فيجاب 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 الواحدات 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 (330/5): (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 الاجارة 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 أجب 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

أطراف القضية

	التوقيع	محامى	الصفة	الإسم فارس حمد بن علي العبيدالله
	التوقيع	ممثل	الصفة	الإسم معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين

توقيع أعضاء الدائرة

	التوقيع	الصفة رئيس الدائرة القضائية	الإسم معاذ صالح محمد التويجري
--	---------	--------------------------------	----------------------------------