الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

فلدى الدائرة الحقوقية السادسة عشر وبناء على القضية رقم ٤٤٧١١٠٦٣٠٦ وتاريخ ١٨/١١/١٤٤٤ هـ

أطراف القضية

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
فهد ناصر سيف القحطاني	الهوية الوطنية	١٠٥٨٤٣٦٧٦٥	سعودي	المدعي
شركة اوتاد العقارية شركة شخص واحد		١٠١٠٢٩٥٦٦١		مدعى عليه
خالد ابراهيم عبدالعزيز العريفي	الهوية الوطنية	١٠٧١١٤٣٢١٦	سعودي	محامي
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	سعودي	ممثل
نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف	الهوية الوطنية	١٠٨٩٠٢٣٨٩٧	سعودي	ممثل
عبدالعزيز عبدالله محمد القاسم	الهوية الوطنية	١٠٨٣٣٣٨٥٩٨	سعودي	ممثل

فتحت الجلسة بحضور :

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين	الهوية الوطنية	١١٠٠٦٨٣٠٧٥	السعودية	ممثل

الدعوى

إن موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه على عقد ايجار، بعقد مدته (٣) ثلاثة سنوات، ابتداء من تاريخ ١٤٤٢/١١/٦هـ، وقد حرر التعاقد بين الطرفين على مستند محرر على مطبوعات المدعى عليه برقم (٠٠٠١٣٣) وتاريخ العقد ١٤٤٢/١١/٦هـ، وبناء على حيث نصت المادة رقم ٦ من العقد يحق للطرف المتضرر فسخ العقد وحيث انه بعد سنتين من الايجار قام المؤجر برفع دعوى تنفيذ وطالب بمبالغ كان قد خصمها لي عن فترة السنتين الماضيه بمقدار١٩١,٣٧٦ بموجب عقد ورقي وقام بحجز مبلغ ٥٢٤٠٠٠ عن طريق محكمة التنفيذ بالرغم انه تم تحويل المبلغ لحساب الشركة من حساب المدعي وبعد مطالبة المدعي للمدعى عليه بتحويل المبلغ الذي تم حجزه عن طريق محكمة التنفيذ لحساب المدعي قام بالمماطلة رغم ان المدعي متضرر من العقار ولديه خسائر والمدعى عليه على علم بذالك حيث طالبنا المدعى عليه بتغيير العقار وايجار معرض اقل مساحة واقل قيمه ورفض ذالك وفوق ذالك حجز اموال المدعي ولم يردها له حيث ان المدعي لايمكنه سداد الموردين ولايمكنه القيام بعمله التجاري اي انه رغم خسارته السابقه قام المدعى عليه بتحميله خسائر اكثر بحجزه للأموال وعدم استردادها عليه نرفق لفضيلتكم كشف حساب يثبت خسارة المعرض التجاري الفترة الماضيه ومعلوم لفضيلتكم ان الأجرة مقابل المنفعة وبالنظر للكشف المرفق يتبين عدم وجود منفعة وفوق ذالك قام المدعى عليه بحجز اموال المدعي بغير وجه حق ولم يتمكن المدعي من اداء اعماله التجارية.

المرافعة

انعقدت الدائرة لنظرِ طلبِ الاستئناف على حكم هذه الدعوى، وحيث أورد الحكم المستأنَف وقائعَها، فتحيل إليه الدائرة؛ منعا للتكرار، وفقا للفقرة (2) من المادة (18) من لائحة طرق الاعتراض. وتتحصل في دعوى المدعي: (إن موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه على عقد ايجار، بعقد مدته (٣) ثلاثة سنوات، ابتداء من تاريخ ١٤٤٢/١١/٦هـ، وقد حرر التعاقد بين الطرفين على مستند محرر على مطبوعات المدعى عليه برقم (٠٠٠١٣٣) وتاريخ العقد ١٤٤٢/١١/٦هـ، وبناء على حيث نصت المادة رقم ٦ من العقد يحق للطرف المتضرر فسخ العقد وحيث انه بعد سنتين من الايجار قام المؤجر برفع دعوى تنفيذ وطالب بمبالغ كان قد خصمها لي عن فترة السنتين الماضيه بمقدار١٩١,٣٧٦ بموجب عقد ورقي وقام بحجز مبلغ ٥٢٤٠٠٠ عن طريق محكمة التنفيذ بالرغم انه تم تحويل المبلغ لحساب الشركة من حساب المدعي وبعد مطالبة المدعي للمدعى عليه بتحويل المبلغ الذي تم حجزه عن طريق محكمة التنفيذ لحساب المدعي قام بالمماطلة رغم ان المدعي متضرر من العقار ولديه خسائر والمدعى عليه على علم بذالك حيث طالبنا المدعى عليه بتغيير العقار وايجار معرض اقل مساحة واقل قيمه ورفض ذالك وفوق ذالك حجز اموال المدعي ولم يردها له حيث ان المدعي لايمكنه سداد الموردين ولايمكنه القيام بعمله التجاري اي انه رغم خسارته السابقه قام المدعى عليه بتحميله خسائر اكثر بحجزه للأموال وعدم استردادها عليه نرفق لفضيلتكم كشف حساب يثبت خسارة المعرض التجاري الفترة الماضيه ومعلوم لفضيلتكم ان الأجرة مقابل المنفعة وبالنظر للكشف المرفق يتبين عدم وجود منفعة وفوق ذالك قام المدعى عليه بحجز اموال المدعي بغير وجه حق ولم يتمكن المدعي من اداء اعماله التجارية. لذا أطلب إلزام المدعى عليه بفسخ العقد المبرم بين الطرفين، هذه دعواي) وبعد صدور حكم الدائرة الابتدائية برد الدعوى: تقدم محامي المدعي بمذكرة اعتراضية بالطلب رقم 4511044254. وختمها بطلب نقض الحكم، ثم الحكم بفسخ العقد. للأسباب الواردة في المنصة:- (بسم الله الرحمن الرحيم أسباب الاعتراض: في الشكل وحيث ان الأعتراض مقدم خلال الفترة المنصوص عليها نظاما ومستوفيا لشرائطه الشكليه فهو جدير بالقبول شكلا في الموضوع: حيث ان الحكم محل الاعتراض صدر مجحفا بحق موكلي ومتضمنا مايستوجب نقضه فقد بادر للاعتراض عليه للأسباب التاليه: استند القاضي مصدر الحكم في القضية في اخر سطرين من صك الحكم الى سبب من أسباب طلب موكلي لفسخ العقد وترك باقي الأسباب وترك الشرط في العقد وترك كافة المذكرات المتبادله في صحيفة الدعوى حيث انه يوجد شرط واضح في المادة السادة من العقد تنص على (يحق للطرف المتضرر فسخ العقد اذا اخل الطرف الاخر باي من التزاماتهما الناشئة عن هذا العقد بعد ان يتم انذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر وسائل التواصل المنصوص عليها في المادة الخامسة عشر بالاستحقاق المقر له اذا لم يلتزم الطرف الذي تم انذاره خلال 15 يوم من تاريخ انذاره بأداء التزاماته او ازلة الضرر الناشئ بسببه) وبما ان قاضي الدائرة جانب الصواب في إصداره للحكم دون الخوض في هذا الشرط وتسببه عند اصدار الحكم ولما كان التسبيب ضعيف عند كتابته وحيث ان موكلي متضرر ومثل هذا التسبيب والحكم لايعطي موكلي حقه ولا يعدل بين المتخاصمين فالمتخاصم لم يلجئ للمحكمة الا بعد ان تضرر فحقه على الدائرة اما ان تنصفه بحقه او ان تصدر حكمها على تكييف الواقعه وبناء على ماتم الترافع

عنه وهذا الحكم جاء مجحفا بحق موكلي فلم يأخذ حقه في الحكم الصادر وتسبيب الحكم وعدم استيعاب الدائرة مادار في الجلسات السابقه والمذكرات محل الدعوى عليه نطلب الحكم لموكلي لمخالفة المستئانف ضده بنود العقد وحجز مال موكلي بدون حق وتعثر موكلي لعدم قدرته على سداد اعماله التجاريه محل العقد وتعثره مع الموردين وتجار الجملة لعدم قدرته على سدادهم بسبب ان المستئاف ضده قام بتحصيل الدفعة الرابعه محل العقد مرتين المره الأولى عن طريق محكمة التنفيذ بتاريخ 15/09/1444 والمره الثانية عن طريق حواله بنكيه من موكلي بمبلغ الدفعة الرابعه بتاريخ 16/09/1444حيث تبين لموكلي وجود دعوى مرفوعه في محكمة التنفيذ وطالبناهم بانهائها ولم يتم الانهاء وتم تحصيلها عن طريق محكمة التنفيذ خلال خمسة أيام من تاريخ رفعهم للدعوى وطالبناهم بارجاعها ولم يتم ارجاعها وتم حجزها الا تاريخ حلول الدفعة الخامسة بعد ستة اشهر من تاريخ الحجز واحتسابها الدفعه الخامسة للعقد) انتهى.

قرارات الجلسة

وبعد التحقق من المسائل الأولية المتعلقة بالاختصاص وشروط قبول طلب الاعتراض. وفقا للمادة (24) من لائحة طرق الاعتراض. أما عن الموضوع: فبناء على الفقرة (2) من المادة (185/مرافعات)، والبند (ثانيا) من قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم (5/21/42) في 13 / 02 / 1442هـ المبلّغ للمحاكم بالتعميم رقم 1626/ت في 21 / 02 / 1442هـ. ولانعقاد اختصاص الدائرة بنظر هذه الدعوى تدقيقا؛ وفق قرار المجلس الأعلى للقضاء رقم (22/14/40) في 23 / 10 / 1440هـ المعمم برقم (1298/ت) في 3/12/1440هـ وبناء على موافقة فضيلة رئيس المجلس الأعلى للقضاء على محضر لجنة تفعيل الاستئناف رقم (5/43) في 8/2/1443هـ. وبعد دراسة أوراق القضية والحكم الصادر فيها، تبين أن الاعتراض لا يحول دون تأييد الحكم المستأنَف، وتشيّد الدائرة حكمها على أسبابه المتكفلة بالرد على دفوع المستأنف الجوهرية. ونص الأسباب: (لكون المدعي يطلب في دعواه ما نصه (إلزام المدعى عليه بفسخ العقد المبرم بين الطرفين،) ولكون المدعى عليه قد رفض طلب المدعي ولكون المدعي لم يقدم سبباً موجباً للفسخ ولأن عقد الأجرة من العقود اللازمة والأصل في العقود الصحة والاستمرار ولا تفسخ إلا بموجب لذلك ولم يتحقق ذلك الموجب جاء في كشاف القناع قوله (لأن الإجارة عقد لازم،) جاء في المغني ما نصه (وجملته أن الإجارة عقد لازم، يقتضى تمليك المؤجر الأجر، والمستأجر المنافع، فإذا فسخ المستأجر الإجارة قبل انقضاء مدتها، وترك الانتفاع اختيارا منه، لم تنفسخ الإجارة، والأجر لازم له، ولم يزل ملكه عن المنافع)) انتهى. ولأن الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة إلى ما رفع عنه طلب الاعتراض فقط. (وفق المادة العشرون من لائحة طرق الاعتراض) ولأنه لاصحة لدفع المعترض بالمادة السادسة من العقد؛ لتعلقها بالإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد. ولا تنطبق أسباب الدعوى على ذلك. وفيما يخص الاحتجاج للفسخ بموضوع الدفعة الرابعة من عقد الإيجار محل الدعوى، فقد فُصل فيه بموجب الصك رقم (4530108949) وتاريخ 5/2/1445هـ الخاص بالدعوى رقم (4471144867) وتاريخ 29/11/1444هـ المكتسب الصفة النهائية بمضي المدة. ولأن منطوق الحكم موافق من حيث نتيجته لأصوله الشرعية، وللأنظمة المرعية، لذا تنتهي الدائرة الاستئنافية إلى صحة الحكم المستأنَف

محمولا على أسبابه وما أضيف إليها، وفقا للفقرة (3) من المادة (18) من لائحة طرق الاعتراض.

نص الحكم

حكمت الدائرة الاستئنافية بما يلي:- أولا: قبول الاستئناف شكلا. ثانيا: من حيث الموضوع: تأييد ما جرى عليه الاعتراض من الحكم الصادر بالصك رقم 4530450624 وتاريخ 15/05/1445هـ من الدائرة العامة الثامنة بالمحكمة العامة بالرياض القاضي برد الدعوى. وجرى النطق بالحكم في جلسة علنية وفقا للمادة (37) من لائحة طرق الاعتراض. والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

أطراف القضية

الإسم	الصفة	ممثل	التوقيع
معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين			

توقيع أعضاء الدائرة

الإسم	الصفة	التوقيع	
محمد مساعد سعود العتيبي	العضو الأول	التوقيع	
علي عبدالله ابراهيم الراجحي	رئيس الدائرة القضائية	التوقيع	