



الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله أما بعد:

فلدى الدائرة العامة السابعة عشر وبناء على القضية رقم ٤٤٧٠٩٧٣٣١٥ وتاريخ ١٤٤٤/١٠/١١ هـ

أطراف القضية

الإسم	نوع الهوية	رقم الهوية	الجنسية	صفته بالقضية
مصنع صحاري أثير للعلطورات		١٠١٠٢٦٦١٠٨		مدعى عليه
شركة اوتاد العقارية شركة شخص واحد		١٠١٠٢٩٥٦٦١		المدعي

الوقائع

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد، افتتحت الجلسة مرثياً عن بعد وفيها حضر عبدالعزيز عبدالله محمد القاسم سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1083338598 حفيظة رقم 46750 بالوكالة عن عبدالرحمن محمد عبدالرحمن بن الشيخ سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1022688087 حفيظة رقم 2973 بصفته رئيس مجلس الإدارة في شركة الدفه بتاريخ 1400/02/03 هـ الصادر من وزارة التجارة والصناعة وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1430/11/27 هـ صحيفة رقم 263 عدد 2638 مجلد رقم 88 لعام 1430 و بصفته رئيس مجلس الإدارة في شركة اوتاد العقارية بتاريخ 1431/11/08 هـ الصادر من وزارة التجارة والصناعة وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1431/08/07 هـ صحيفة رقم 292 عدد 2322 مجلد رقم 16 لعام 1430 و بصفته رئيس مجلس الإدارة في شركة الانشائيون المتطورون بتاريخ 1432/04/04 هـ الصادر من وزارة التجارة والصناعة وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1431/11/05 هـ صحيفة رقم 304 عدد 3182 مجلد رقم 41 لعام 1431 و بصفته رئيس مجلس الإدارة في شركة الرنة للاستثمار بتاريخ 1420/05/25 هـ الصادر من وزارة التجارة والصناعة وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1420/03/05 هـ صحيفة رقم 42 عدد 3855 مجلد رقم 252627 لعام 1420 بالوكالة الصادرة من كتابة العدل بجنوب الرياض بالرقم 442783838 بتاريخ 1444/05/24 وحضر لحضوره عبدالعزيز عوض سالم الحربي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1088756430 حفيظة رقم 545619 بالوكالة عن سعود محمد حمد العشوي سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1028718094 حفيظة رقم 122635 بصفته صاحب مؤسسة مصنع صحاري أثير للعلطورات رقم المنشأة الوطني 7002117559 بتاريخ 1430/04/18 هـ الصادر من الرياض بصفة المؤسسة فردية بالوكالة الصادرة من كتابة عدل محافظة الدرعية بالرقم 445447061 بتاريخ 1444/11/11 وبسؤال المدعي عن الدعوى أرسل عبر المحادثة الجانبية للاتصال المرئي ما نصه (1- استأجرت المدعى عليها مصنع صحاري أثير للعلطورات من موكلتي شركة أوتاد العقارية الوحد رقم (23) بمدينة الرياض والعائدة ملكيته لموكلتي بموجب الصك رقم (210124008272) وتاريخ 08/03/2011. بموجب العقد الموحد -الموثق من



طرفين - بالرقم (1/20402412405) وتاريخ 02/09/2021م بأجره مقدارها (75900) ريالاً - يبدأ من 01/01/1443هـ وينتهي في 30/12/1443هـ لمدة سنة هجرية ويسدد على ثلاث أقساط. وقد سدد كل الأقساط عن العام 1443هـ 2- انتهت مدة العقد بتاريخ 30-12-1443هـ دون التجديد ولم يخل العين وفقاً لما نص عليه العقد في المادة (8-2) : (إذا انقضت مدة التسليم الواردة في الفقرة (8-1) دون استلام الوحدة الايجارية والتوقيع على نموذج الاستلام من قبل المستأجر فيحق حينها للمؤجر فسخ العقد دون إرجاع العربون. كما يسلم المستأجر الوحدة الايجارية عند انتهاء مدة عقد الايجار وعدم تجديده. أو فسخ أو انقضاء العقد للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بتسليم إلا. عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر. فإذا أبقى المستأجر الوحدة الايجارية تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره 300 ريال أجرة يومية). 3- مما رتب في ذمته المستحقات الايجارية بمبلغ وقدره (81,000) الف ريال التي تمثل عدد (270) يوماً بواقع أجرة يومية مقداره (300) ريال ثانياً: أسانيد الدعوى - صورة من عقد الايجار الموحد (1/20402412405) وتاريخ 02/09/2021م. - صورة من خطاب المرسل من المدعى عليها. ثالثاً: الطلبات لكل ما تقدم فإن موكلتي تطلب من الدائرة الموقرة الحكم لها بالآتي: إلزام المدعى عليه بدفع المبالغ الايجارية المستحقة عليه لموكلتي والمبالغ قدرها (81,000) ثمانون الف ريال حتى تاريخه (. اهـ هذا وقد جرى الاطلاع على عقد الايجار الموحد رقم 1/20402412405 المبرم بتاريخ 2/9/2021م وبدايته بتاريخ 9/8/2021م لمدة عام واحد والمبرم بين اطراف الدعوى على تأجير الوحدة رقم 23 بأجرة سنوية قدرها 66.000 ريال واجمالي قيمة العقد مع العربون مبلغ 75.900 ريال تسدد على ثلاثة دفعات وبسؤال المدعى عليه جوابه عن الدعوى قدم مذكرة تضمنت: تنفيذ فضيلتكم بأن ما جاء في دعوى المدعية غير صحيح جملة وتفصيلاً حيث تم إشعار المدعية بخطاب رسمي بعدم الرغبة بتجديد العقد وذلك بتاريخ 25-12-1443هـ بسبب أن أمانة منطقة الرياض طلبت من موكلتي إخلاء الموقع والانتقال إلى موقع جديد وهو (مصنع سدير) وعدم ممارسة النشاط في الموقع محل النزاع كما ان وزارة الصناعة رفضت تجديد الترخيص الصناعي بسبب ان العقار محل النزاع ليس مرخص له هذا النشاط في الوقت الحاضر وأنه يجب الانتقال إلى الموقع الجديد (سدير) كإجراء إلزامي، وتم مراسلة المدعية أكثر من مرة لاستلام الموقع وتم الرد بانها سيتم استلام الموقع ولكن لم يتم ذلك كما طلبت المدعية من موكلتي إرسال خطاب تاريخ التسليم الفعلي للعقار وتم الارسال وبعد ذلك تم مراجعة المكتب العقاري لتسليم الموقع الا أن المدعية رفضت الاستلام وقالت سيتم إرسال مندوب لاستلام الموقع من قبلها علماً ان موكلتي رفضت تجديد العقد الالكتروني موضحة السبب اعلاها وبعد ذلك كله تفاجأ موكلتي بإرسال رسالة تفيد بأن عليك مديونية بقيمة 92,543.16 ريال وهذا المبلغ غير مستحق للأسباب التالية 1- عدم الانتفاع من العقار 2- اتباع التعليمات الصادرة من الجهات الرسمية من الأمانة ووزارة الصناعة عليه أطلب من فضيلتكم رد دعوى المدعية. وقدم رسائل وخطابات تضمنت عدم تمكثهم من الاستمرار في العقار بسبب منع النشاط وعدم التجديد لهم وذلك بتاريخ 25 / 12 / 1443 هـ كما تضمن رسائل واتس لشركة أوتاد بجاهزية الموقع للتسليم وذلك بتاريخ 2 أغسطس 2022 م وبالتحويل للهجري تبين أنه في 04 / 01 / 1444 هـ كما تضمن خطاب آخر لشركة أوتاد أن العقار جاهز للتسليم في 15 / 02 / 1444 هـ ويطلبون استلامه كما قدم صورة بيان رفض تجديد العقد من منصة إيجار هكذا تضمن هذا وقد جرى الاطلاع على الصك رقم 210124008272 المؤرخ في 3/4/1432هـ والصادر من كتابة العدل الاولى بالرياض والمتضمن عائدة ملكية



ما في باطنه للشركة المدعية. وبعرض جواب المدعى عليه على المدعي أجاب بقوله أطلب مهلة للجواب فأجيب لطلبه وفي جلسة أخرى حضرت المدعية وكالة نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف سعودية الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1089023897 بالوكالة عن عبدالرحمن محمد عبدالرحمن بن الشيخ سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1022688087 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 وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1431/08/07 هـ صحيفة رقم 292 عدد 2322 مجلد رقم 16 لعام 1430 و بصفته رئيس مجلس الإدارة في شركة شركة الانشائيون المتطورون مساهمه مقله رقم المنشأة الوطني 7001845762 بتاريخ 1432/04/04 هـ الصادر من الرياض وبموجب عقد التأسيس المصادق عليه من وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 1431/11/05 هـ صحيفة رقم 304 عدد 3182 مجلد رقم 41 لعام 1431 بموجب الوكالة الصادرة من خدمات الوكالات الالكترونية برقم 445665048 وتاريخ 1444-11-23 هـ وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي -المدونة بيانته سابقا- هذا وبطلب الجواب من المدعية وكالة عما استمهلة من أجله قالت لقد تقدمت بطلب عبر ناجز هكذا قال هذا وبالرجوع إلى الطلبات وجدت طلب أيداع مذكرة مقدم من المدعية وكالة برقم 4510171618 وتاريخ 1445-1-29 هـ تضمن (ما ذكرته المدعى عليه انه اشعرت موكلتي عبر الواتس بجاهزية المكان للاستلام ، فهذا غير صحيح حيث العين المؤجرة مشغولة بموظفي المدعى عليها وموجوداتها ، وبناء عليه قمنا بإرسال العقد الموحد ليتم توثيقه من طرف المدعى عليها إلا. أنها رفضت التوثيق وظلت شاغلة للعين. - بتاريخ 27/9/1443 هـ أرسلت المدعى عليها خطاب بأن العقار جاهز للاستلام من تاريخ 15-02-1444 هـ هذا دلالة على بقائه في العقار واستمرارها فيه مما يُثبت عدم تسليم العين المستأجرة محل الدعوى والقاعدة: (أن المقر مؤخذ بإقراره). كما أن المدعى عليها لم تسلم المفاتيح لموكلتي لتمكنها من التصرف في العين، كما أن خطاب المدعى عليها قد تم الرد عليه من من قبل موكلتي بموجب خطابها المؤرخ في 1444-03-06 هـ والمتضمن (حيث انكم لم تلتزموا بشروط أحكام العقد في حال الاخلاء وبناء على مانصت عليه الفقرة (2-8) من العقد ... وحيث انكم لم تسلموا العين وفقاً لما نص عليه العقد فإن أوتاد العقارية تعتذر عن ما تضمنه خطابكم المشار إليه وتلتزمكم بسداد الأجرة المستحقة عليكم حتى تاريخ الاستلام الفعلي بموجب محضر موقع من الطرفين وذلك بواقع 300 ريال عن كل يوم) مرفق 1. - أن عقد الايجار من العقود الملزمة شرعاً، ونص العقد أن التسليم يكون بالتوقيع على النموذج الموحد للتسليم عبر منصة إيجار ولا. يعتد بأي تسليم غير ذلك وفقاً للمادة الثامنة من العقد: (...كما يسلم المستأجر الوحدة الايجارية عند انتهاء مدة عقد الايجار وعدم تجديده أو فسخ أو انقضاء العقد للمؤجر أو من يمثله ولا يعتد بالتسليم إلا. عن طريق توقيع نموذج التسليم من قبل المستأجر والمؤجر فإذا ابقى المستأجر الوحدة الايجارية تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر مبلغاً وقدره 300 ريال أجرة يومية) ، ولقوله تعالى (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ) ؛ فإن المدعى عليها ملزمة شرعاً التسليم بموجب نموذج منصة ايجار فإعمال الشرط أولى من اهماله كما أن الأصل حضور المدعى عليها وتسليم النموذج و مفاتيح العين لتتمكن موكلتي من الدخول ، فضلاً أن موكلتي لا. تستطيع فتح العين من تلقاء نفسها إعمالاً لشرط العقد وخشية أن تكون للمدعى عليها موجودات بالعين المؤجرة. ونص في المبادئ والقرارات الصادرة من الهيئة القضائية العليا والهيئة الدائمة في المبدئ (198) على أن: (المستأجر ليس له مخالفة مقتضى العقد،



ولو كان في ذلك مصلحة له محققة؛ لأن العقود محترمة وتجاوزها لا يملكه أحد، إلا برضا الطرف الآخر وموافقته، ومالم يوافق عليه يحكمه العقد). هـ وبسؤال المدعية وكالة عن الخطاب المؤرخ في 15-2-1444 هـ قالت هو موجود في المرفقات وللإطلاع عليه قررت رفع الجلسة وفي جلسة أخرى حضرت المدعية وكالة نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف سعودية الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1089023897 وحضر لحضورها المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي - المنوه عنهما سلفاً - وقد اطلعت على الخطاب المحرر بتاريخ 25/12/1443 هـ وعلى مطبوعات مصنع صحاري أثير للخطوط والموجه الى شركة أوتاد العقارية والمتضمن بأن العقد منتهي بتاريخ 30/12/1443 هـ وأن أمانة الرياض قد طلبت من المصنع إخلاء العقار ووزارة الصناعة رفضت تجديد الترخيص والمصنع في صدد فك ونقل معدات المعمل لتنفيذ الإخلاء وقد ذيل بتوقيع منسوب الى سعود محمد العشيوي ومختوم بختم المصنع كما اطلعت على الخطاب المرسل من المدعى عليها عبر الواتس مرفقا به الخطاب المؤرخ في 27/09/2022 م المتضمن أن الموقع جاهز للتسليم من تاريخ 15/02/1444 هـ ويطلبون استلامه ومرسل لرقم رمز له باسم: (شركة أوتاد العقارية) وتضمن جوابا عبر برنامج الواتس بتاريخ 02/08/2022 أنه سوف يتواصل معهم للاستلام ورسالة أخرى بتاريخ 11 سبتمبر 2022 أن الموقع جاهز للتسليم وتضمن رسالة منسوبة لأوتاد بطلب خطاب يوضح تاريخ التسليم الفعلي وتضمن الخطاب المرصود بعاليه في هذه الجلسة ثم رسالة من أوتاد في 7 مارس بطلب تسديد مديونية هكذا تضمنت وبسؤال المدعية عن المحادثات أجابت قائلة إن الرسائل دون رقم فقط باسم واحتاج الرقم لنعرف صفة المتواصل ومن يكون قبل أن أجيب لأنني أحتاج مهلة للرجوع لموكلتي للتحقق هكذا قالت وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب بقوله إن اسم الموظف حمدي والرقم: 0537794233 هكذا قال كما أفهمت المدعى عليه بإعادة إرسال الرسائل متوجة بالرقم دون اسم في طلبات القضية قبل موعد الجلسة القادمة بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوما فقام إرسال الرسائل مجردة من الاسم بالرقم المنوه عنه فقط وتم إرفاقها في المرفقات وهي ذات ما رصد ثم طلبت المدعية مهلة فأجيبت لطلبها وفي جلسة أخرى حضر وفيها حضرت المدعية وكالة نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف - المدونة بيانها سابقا - وحضر لحضورها المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي - المدونة بيانها سابقا - وبطلب الجواب من المدعية عما طلب منها في الجلسة الماضية أرسلت مذكرة جاء فيها (نضع بين يدي فضيلتكم هذه المذكرة جواباً على الرسائل المقدمة من المدعى عليها في الجلسة الماضية ونجمل ردنا عليه وفقاً لما يلي: إن الرسائل محل الرد لا يوجد فيها ما يدل على استلام موكلتي للعين، بل هي مجرد محادثات بين مالك المصنع (المدعى عليه) وبين موظف يعمل لدى موكلتي وهو ليس صاحب صفة أو صلاحية ولا يعتد بأي مراسلات بين الطرفين غير الجوال المدون في العقد الموثق على منصة إيجار وبذلك فهي ليست حجة وبينه للمدعى عليه. مما يدل على أن الموظف الذي راسل المدعى عليه لا يملك الصفة أو الصلاحية طلبه من ممثل المدعى عليه أن يرسل خطاب رسمي لشركة أوتاد بتاريخ التسليم الفعلي وفقاً لما هو وارد في الرسائل. جميع المراسلات محل الرد هي سابقة لخطاب المدعى عليه المؤرخ في 25/12/1443 هـ، الذي يطلب فيه من موكلتي استلام العين بتاريخ 15/02/1444 هـ، أي أنه طلب المدعى عليه الاستمرار في العين بعد انقضاء العقد المبرم على منصة إيجار بشهر ونصف، ولا يخفى عن علم فضيلتكم أن اللاحق ينسخ السابق فخطاب المدعى عليها المشار إليه أعلاه صدر منه بعد إرسال الرسائل محل الرد إذن فهو ناسخ لها من جميع جوانبها ولا يبقى لها أي أثر وبذلك فهي حرة بالإلغاء؛ إذ مقتضى مضمون الخطاب اللاحق يمحو آثار مضمون الرسائل السابقة.



الخطاب المشار إليه أعلاه تم الرد عليه من قبل موكلتي بموجب خطابها المرسل للمدعى عليها بتاريخ 06/03/1444هـ والمتضمن أن تسليم العين يلزم أن يكون وفقاً لشروط وأحكام العقد والعقد، ونص الحاجة منه : (وحيث أنكم لم تسلموا العين وفقاً لما نص عليه العقد ، عليه فإن أوتاد العقارية تعتذر عن ما تضمنه خطابكم المشار إليه وتُزِمُّكم بسداد الأجرة المستحقة عليكم حتى تاريخ الاستلام الفعلي بموجب محضر موقع من الطرفين وذلك بواقع 300 ريال عن كل يوم) كما أن العقد نص على أن يكون الاستلام بموجب محضر رسمي يوقع من الطرفين وفقاً لنموذج محضر التسليم الصادر من منصة إيجار وأنه لا يعتد بأي تسليم خلاف ذلك. منذ تاريخ رد موكلتي على المدعى عليه حتى الآن لم يتخذ المدعى عليه أي إجراء فيما يتعلق بتسليم العين، الأمر الذي يترتب عليه شغل المدعى عليه للعين وحبسه لمنفعتها يلزم معها شروط وأحكام العقد، ولأن الأصل في العقود اللزوم فيجب على أطرافه الالتزام بما ورد لاستيفائه الركن الشرعي والنظامي، استناداً لقول الله جل وعلا. (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)، وقوله صلى الله عليه : (المسلمون على شروطهم) وقول عمر بن الخطاب : (مقاطع الحقوق عند الشروط) فمن شرط شرطاً لنفسه فهو به أملك ومن سعى في نقض ما تم على يديه فسعيه مردود عليه ، كما أن العقد هو الحاكم على ما ينشأ من خلاف بين المتعاقدين باعتباره مناط الالتزام ومنظم الحقوق بينهما، وبناء على ما نص عليه العقد من شروط وأحكام فقد ترتب لموكلتي في ذمة المدعى عليه المبلغ محل المطالبة. لكل ما تقدم فإن موكلتي تطلب من الدائرة الموقرة الحكم لها بجميع طلباتها الواردة في لائحة الدعوى. والله يحفظكم ويرعاكم(///)هـ.وبتحويل تاريخ انتهاء عقد الأجرة للتاريخ الهجري تبين أنه في 11/01/1444 هـ وبسؤال المدعى عليه البيينة على حصول الإخلاء حقيقة في تاريخ 15/02/1444 هـ أجاب بقوله أطلب مهلة للرجوع لموكلتي وإحضار بينتي فأجيب لطلبه ورفعت الجلسة وفي جلسة أخرى حضرت المدعية وكالة نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف وحضر لحضورها المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي - المنوه عنهما سلفاً - وبسؤال المدعى عليه وكالة عن البيينة على إخلاء موكلته للعقار بالتاريخ المذكور في الجلسة السابقة فأجاب قائلاً أن بينتي ارفقتها عبر طلبات القضية وهي عبارة عن انذارات بالإخلاء من وزارة الصناعة وكذلك من البلدية وكذلك اقرار من المدعية وكالة في الجلسة في هذه القضية بأن موكلتي قد قامت بإخلاء العقار بتاريخ ١٥/٢/١٤٤٤ هـ كذا اجاب هذا وقد جرى الاطلاع على الطلب رقم 4511066668 بتاريخ ١٣/٠٦/١٤٤٥ والمقدم من عبدالعزيز عوض سالم الحربي والمتضمن ما نصه (1- نفي فضيلتكم بانتفاء المنفعة بسبب عدم انطباق الشروط الجديدة من قبل الجهات ذات الاختصاص على العين المؤجرة ويتضح ذلك بعدم تجديد الرخص ولدينا خطابات تفيد ذلك وحيث جاء في الشريعة الإسلامية ان العين إذا انتفت المنفعة يفسخ العقد جاء إن النبي صلى الله عليه وسلم قال: إذا بعث من أخيك ثمراً فأصابته جائحة فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق؟ 2/ تم الايضاح للمدعية بأن سبب عدم استمرار التعاقد هو الاشتراطات الجديدة من قبل الجهات الحكومية والتي لا يستطيع موكلي الالتزام بها وهو محدثه ولم تكن في السابق وهي خارجه عن إرادة موكلي وحسب ما نصت المادة الخامسة والعشرون بعد المائة لا يكون الشخص مسؤولاً إذا ثبت أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه، كقوة قاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر؛ ما لم يُتفق على خلاف ذلك 3- بالإشارة إلى عقد الإيجار نجده أنه منتهي بانتهاء مدته ولم يتم تجديده وذلك بموجب المادة رقم (3) من العقد وعلى فرض أن عقد الإيجار صحيح ومستمر، فإن عقد الإيجار التي تستند إليه المدعية يعتبر منتهي وغير منتج لآثاره الشرعية والنظامية، وذلك استناداً إلى أحكام نظام الإيجارات



المعتمدة وبحسب ما جاء في المادة 26 منه والتي نصت على أنه يجب توثيق جميع عقود الايجار في المحكمة أو أحد المكاتب المختصة، وأن عدم التوثيق يؤدي إلى عدم اعتبارها كشرعية في حالة وجود نزاع بين الطرفين"، وعليه، فإن من شروط صحة العقد أن يكون مسجلاً إلكترونياً، وحيث إن العقد منتهي فلم يتم تجديده، فكيف تقيم المدعية حجتها على عقد غير صحيح ومن ثم غير منتج لأي من آثاره القانونية بل يُعد كأن لم يكن، فلا يجوز إذا الاستناد إليه، كما أنه تم رفض تجديد العقد من قبل موكلتي وذلك عن طريق منصة إيجار وإشعار المدعية بخطاب رسمي بعدم الرغبة بتجديد العقد وذلك بتاريخ 25-12-1443هـ بسبب أن أمانة منطقة الرياض طلبت من موكلتي إخلاء الموقع والانتقال إلى موقع جديد وهو (مصنع سدير) وعدم ممارسة النشاط في الموقع محل النزاع كما ان وزارة الصناعة رفضت تجديد الترخيص الصناعي بسبب ان العقار محل النزاع ليس مرخص له هذا النشاط في الوقت الحاضر وأنه يجب الانتقال إلى الموقع الجديد (سدير) كإجراء إلزامي وذلك بموجب المادة رقم (7) من العقد. 4- تم مراسلة المدعية أكثر من مرة لاستلام الموقع وذلك بموجب المادة رقم (8) فقرة رقم (3) من العقد وتم الرد بانه سيتم استلام الموقع ولكن لم يتم ذلك كما طلبت المدعية من موكلتي إرسال خطاب تاريخ التسليم الفعلي للعقار وتم الارسال وبعد ذلك تم مراجعة المكتب العقاري لتسليم الموقع الا أن المدعية رفضت الاستلام وقالت سيتم إرسال مندوب لاستلام الموقع من قبلها علما ان موكلتي رفضت تجديد العقد الالكتروني موضحة السبب اعلاها. 5- يوجد إقرار من المدعية وكالة بأن موكلتي أرسلت خطاب بان العقار جاهز للاستلام بتاريخ 15-02-1444هـ فهذا بينة واضحة لموكلتي ان العقار تم اخلاءه بناء على إقرار المدعية وكالة والقاعدة تقول (أن المقر مؤاخذ بإقراره) المادة السادسة عشرة. يكون الإقرار صراحة أو دلالة، باللفظ أو بالكتابة 6- هناك تناقض واضح في دعوى المدعية حيث أقرت في الجلسة الثانية عن طريق (المحامية) بالرسائل المرسله بين موكلتي وبين المدعية وان الرسائل صحيحة وفي الجلسة التالية أقرت المدعية وكالة بأن المحادثات غير صحيحة ولا يعتد بها لأنها ناتجة عن موظف غير ذي صفة فهذا تناقض واضح في دعوى المدعية وحسب ما جاء في المادة السابعة والخمسون من نظام الاثبات يكون الدليل الرقمي غير الرسمي حجة على أطراف التعامل وحيث ان رقم التواصل الخاص بالمدعية هو الذي تتم عليها جميع المراسلات عن طريق الواتساب ولدينا ما يثبت ذلك 7- نرفق لفضيلتكم محادثات بين موكلتي وبين المدعية والتي تطالب المدعية موكلتي بالإيجار حين سريان العقد والذي يتضح انه نفس الرقم الذي تم التواصل معه بعد انتهاء العقد فإذا كانت المحادثات غير صحيح فلماذا لم يتم المعارضة على المحادثات حين سريان العقد؟ وبعد ذلك كله تتفاجأ موكلتي بإرسال رسالة تفيد بأن عليك مديونية بقيمة 92,543.16 ريال وهذا المبلغ غير مستحق للأسباب التالية 1- عدم الانتفاع من العقار 2- اتباع التعليمات الصادرة من الجهات الرسمية. 3- اخلاء موكلتي للعقار بتاريخ 15-2-1444هـ) ١. وقد تضمن الطلب مرفقات جاء فيها انذار من وزارة الصناعة والثروة المعدنية الموجه الى صحاري الاثير للعطورات بتاريخ ٤-٦-١٤٤٢ من مشرف الاعمال، كما ارفق في الطلب اشعار اغلاق رقم ١٢٥٥٣ بتاريخ ١٤٤٣/٤/١٩ والموجه الى معمل صحاري اثير للعطورات من وزارة البلدية والقروية والمتضمن سوف يتم اغلاق الموقع صباح يوم الاثنين الموافق ١٤٤٣/٤/٢٤ وذلك لعدم المراجعة لإنهاء الإجراءات النظامية المتعلقة بالملاحظات التي سبق إشعاركم بشأنها برقم وتاريخ ١٤٤٣/٤/١١ وقد ذيل بتوقيع المراقب، كما ارفق اشعار مراجعة بتاريخ ١٤٣٩/٩ من وزارة الشؤون البلدية والقروية، وبعرض ما تقدم به المدعى عليه وكالة على المدعية وكالة أجابت قائلة اطلب مهلة



للدرد هكذا أجابت فأجبتها لطلبها وقررت رفع الجلسة وفي جلسة أخرى حضرت المدعية وكالة نجلاء احمد عبدالعزيز الخريف - المدونة ببياناتها سابقا- وحضر لحضورها المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي - المدونة ببياناته سابقا- هذا وقد سبق وأن تقدمت المدعية وكالة بطلب إيداع مذكرة برقم 4511265723 وتاريخ 11-7-1445 هـ تضمنت (نضع بين يدي فضيلتكم هذه المذكرة جواباً على مذكرة المدعى عليه المقدمة في الجلسة الماضية ونجمل ردنا عليه وفقاً لما يلي: 1)- لم يقدم المدعى عليه جواباً ملائماً على ما طلبته الدائرة الموقرة في جلسة 01/05/1445 هـ، حيث سألت الدائرة الموقرة المدعى عليه البينة على حصول الإخلاء في 15/02/1444 هـ، فلم يقدم المدعى عليه الجواب المطلوب وبناءً عليه فإن إمتناع المدعى عليه عن الرد على سؤال الدائرة، وعدم تقديمه جواب ملائق فإنه بذلك يُعد ناكلاً. ولزم إجراء المتقضى الشرعي وفقاً لما نصت عليه المادة السابعة والستون من نظام المرافعات الشرعية. 2)- ما دفع به المدعى عليه من أن سبب عدم إستمرار التعاقد هو الاشتراطات الجديدة من قبل الجهات الحكومية، فهو دفع غير صحيح وكلام مرسل ولا بيينة ولا دليل عليه، هذا من ناحية ومن ناحية ثانية فإن استمرار المدعى عليه في العين بعد إنتهاء العقد دليل يناهض ما دفع به المدعى عليه في هذا الجانب. 3)- أما بشأن الرسائل وإعادة التكرار عن موضوعها فنود أن نفيد الدائرة الموقرة بأن موضوع الرسائل قد تم الرد عليه تفصيلاً في مذكرة موكلتي المقدمة للدائرة ونحيل إليها منعاً للتكرار. 4)- إن المدعى عليه في محاولة يائسة منه يحاول أن يغير الحقائق فما ذكره المدعى عليه في مذكرته محل الرد من وجود إقرار وكيله المدعية من المدعى عليه أرسل خطاب بأن العقار جاهز للاستلام وأن هذا دليل على أن العقار تم إخلاءه. فيجيب على ذلك: بأن ما ذكره المدعى عليه غير صحيح حيث أن ما ذكرته وكيله المدعية وفقاً لما هو مدون في ضبط الجلسات فهو رد على كلام المدعى عليه من أن العقار جاهز للاستلام بتاريخ 15/02/1444 هـ وذكرت الموكله جوباً على ذلك بأن هذا دلالة على بقاء المدعى عليه في العقار واستمراره فيه مما يثبت عدم تسليم العين المستأجرة محل الدعوى وأضافت وكيله المدعية من أن المدعى عليه لم يسلم مفاتيح العين لموكلتي لتمكنها من التصرف في العين وأن خطاب المدعى عليه بأن العقار جاهز للاستلام تم الرد عليه من قبل موكلتي بموجب خطاها المؤرخ في 06/03/1444 هـ والمتضمن: (حيث أنكم لم تلتزموا بشروط وأحكام العقد في حال الاخلاء وبناءً على ما نصت عليه الفقرة (2-8) من العقد ... وحيث أنكم لم تسلموا العين وفقاً لما نص عليه العقد فإن أوتاد العقارية تعتذر عن ما تضمنه خطابكم وتلزمكم بسداد الأجرة المستحقة عليكم حتى تاريخ الاخلاء الفعلي بموجب محضر موقع من الطرفين وذلك بواقع 300 ريال عن كل يوم)، كما أن العقد نص على أن يكون الاستلام بموجب محضر رسمي يوقع من الطرفين وفقاً لنموذج محضر التسليم الصادر من منصة إيجار وأنه لا يعتد بأي تسليم خلاف ذلك، ولا توجد في هذه الافادة لا إقرار ولا تضارب كما يزعم المدعى عليه. لذا ولكل ما تقدم فإن موكلتي تطلب من الدائرة الموقرة الحكم لها بجميع طلباتها الواردة في لائحة الدعوى. 1. هـ وبسؤال الأول: أرسلوا لنا توثيق العقد ورفضنا ذلك وبيناه والثاني فوات المنفعة بموجب رفض الجهات الحكومية بقاءنا ويوجد إقرار من وكيله المدعية أننا أرسلنا لهم الخطاب في 15/02/1444 هـ بأن الموقع جاهز للتسليم ولم يستلموه هكذا قال وبعرض ذلك على المدعية أجابت قائلة إن العقار لا يزال مقفل منهم حتى الآن ولم نتمكن من دخوله ولم يسلمونا المفتاح إلى الآن هكذا قالت ثم قرر المدى عليه قائلاً لدي بيينة أيضاً وهي إبرام عقد أجرة جديد في مدينة سدير وأطلب مهلة لإحضاره وبسؤال المدعى عليه عن كيان موكلته أجاب بقوله إنها مؤسسة فردية هكذا قال وعند هذا الحد وعند هذا الحد أفهمت المدعى عليه بإحضار



سجل المصنع التجاري والعقد المشار له وإحضار موكله وقررت رفع الجلسة وفي جلسة أخرى حضر معاذ عبدالسلام ابراهيم أبابطين سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1100683075 حفيظة رقم 50171 بالوكالة عن يحيى محمد عبدالرحمن بن الشيخ سعودي الجنسية بموجب سجل مدني رقم 1020023360 حفيظة رقم 6958 بصفته مدير الشركة في 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 بالوكالة الصادرة من كتابة العدل بجنوب الرياض بالرقم 441329631 بتاريخ 1444/03/07 وبسؤاله عن صفته أجاب قائلاً: أنني محامي مرخص بموجب الترخيص رقم ٤٥١٢٩٢ وحضر لحضوره المدعى عليه وكالة عبدالعزيز عوض سالم الحربي - المدونة بياته سابقا- كما حضر صاحب المصنع المدعى عليه سعود محمد حمد العشويوي 1028718094 وقد قدم المدعى عليه وكالة صورة السجل التجاري للمدعى عليها المتضمن أنها مؤسسة فردية وأن صاحب المؤسسة سعود العشويوي كما قدم المدعى عليه وكالة عبر الطلب 4511489326 بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/١٤ هـ مرفقا به عقد ايجار ارض صناعية بتاريخ ١٤٤٠/٦/٦ هـ والمبرم بين الهيئة السعودية للمدن الصناعية "مدن" ومصنع صحاري اثير ومدة العقد ٢٠ سنة كما ارفق محضر استلام للملف ٩٥٤٢٦ بتاريخ ٢٠١٩/٢/٧م والمستلم نيابة عن المصنع سعود العشويوي كما ارفق رخصة بناء للمدعى عليه بتاريخ ١٤٤٠/١١/١٥ هـ للعقد رقم ٨١٠١٣٨ والمحكرة على محررات مدن وقرر المدعي قائلاً: إن هذا لا يفيد في القضية وما فائدة هذا العقد وأنهم انتقلوا ولا. يخدم القضية وأطلب مزيد مهلة للجواب هكذا قال وبسؤال المدعى عليه صاحب المؤسسة عن ذلك أجاب بقوله: إنهم طلبوا تجديد العقد ولما طلبت البلدية الاخلاء رفضنا التجديد فوصلهم الرد وكتبنا لهم خطابا بعدم الموافقة بعدم موافقة البلدية على التجديد في هذا الموقع وقد انتقلنا من المصنع وقد طلبنا من المدعي عدم الموافقة على التجديد لأن مدن أعطتنا أرض فقط وقمنا نحن ببنائها واستغرق ذلك وقتا وانتقلنا له ونحن مع المدعية منذ أكثر من عشر سنوات وسبب ترك المنشأة طلب البلدية الاخلاء فأبلغنا المدعية بذلك ورفضنا طلب التجديد هكذا قال وبسؤال المدعي عن طلبه أجاب بقوله إن الطلب هو من تاريخ انتهاء العقد إلى تاريخ إقامة الدعوى مدة 270 يوم منذ تاريخ 1444/1/11 هـ إلى تاريخ 1444/10/11 هـ وبسؤال الحاضر سعود العشويوي هل أنت مستعد لأداء اليمين على حصول الإخلاء في تاريخ 1444/2/15 هـ وأن المدعية لم تستلم العقار منك فأجاب بقوله نعم مستعد ثم وعظته بعظم اليمين وخطر اليمين الكاذبة وعرضت عليه الصيغة ونصها: (والله العظيم لقد أخلينا العقار محل الدعوى في تاريخ 1444/2/15 هـ ولكن المدعية لم تستلمه منا والله العظيم) فأجاب بقوله إنني أمتنع عن اليمين ويوجد بيننا عقود وأوراق رسمية لذا أرفض اليمين هكذا قال

الأسباب

فبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وبعد الاطلاع على العقد المبرم بين الطرفين والمتضمن أنه في حال تأخر المستأجر عن تسليم العين يلتزم بدفع أجرة يومية قدرها 300 ريال ونظرا لما قدمه المدعى عليه من خطابات



المحكمة العامة بالرياض
الدائرة العامة السابعة عشر

رقم الصفحة: ٩
تاريخ الصك: ١٤٤٥/٠٨/١٦

وإخطارات ورسائل قوت جانبه ثم طلبت منه اليمين المتممة وفق المادة 105 من نظام الاثبات ثم رفض اليمين على ذلك وبما أن الأصل بقاء المدعى عليه وعدم إخلائه للعقار ولما تضمنه العقد من احتساب أجره يومية بعد انتهاء العقد ولقول الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) وبناء على المادة 440 من نظام المعاملات المدنية ولما تقدم

منطوق الحكم

حكمت بإلزام المدعى عليه أن يدفع للمدعي مبلغا قدره 81.000 ريال قيمة الأجرة من تاريخ 1444/1/11 هـ إلى تاريخ 1444/10/11 هـ وجرى النطق بذلك في يوم الأحد 15/8/1445 هـ وسيتم تسليم صورة صك الحكم يوم غد إن شاء الله، وللمدعى عليه حق الاعتراض بطلب الاستئناف -مرافعة أو تدقيقا- خلال ثلاثين يوماً تبدأ من اليوم التالي للتاريخ المذكور، فإن تأخر عن ذلك سقط حقه في الاعتراض، استنادا للمادة الخامسة والستين بعد المائة والمادة التاسعة والسبعين بعد المائة والمادة السابعة والثمانين بعد المائة من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد .

رئيس الدائرة القضائية
عبد اللطيف عبد الله محمد السنان

