

رَقْمُ الصُّكِّ: ٣٤١٩٤١٤١ تاريخه: ٢٢/٤/١٤٣٤هـ  
 رَقْمُ الدَّعْوَى: ٣٣١٤١٨٥٧  
 رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :  
 ٢٤٢٦٦٦٥٤ تاريخه: ١٢/٧/١٤٣٤هـ

## المَوْضُوعَات

إجارة - مطالبة المستأجر بفسخ إجارة عقار لتغير أجرة المثل -  
 تعديل قيمة الإيجار بالمثل أو فسخ العقد - وجوب الوفاء بالعقود -  
 الحكم برد الدعوى .

## السَّنَدُ الشرعى والنِّظامى

قول الله تعالى: (( يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)).

## مُلَخَّصُ الْقَضِيَّةِ

ادعى وكيل المدعين بأن المدعى عليه استأجر من موكله العقار الموصوف في الدعوى للمدة والأجرة المذكورين في دعواه وأنه قد مضى جزء من مدة العقد ثم ارتفعت أسعار الإيجار في المنطقة عن الأجرة المتعاقد عليها، لذا فقد طلب إلزام المدعى عليه بتعديل قيمة الأجرة لتكون كأجرة المثل أو فسخ العقد، أقر وكيل المدعى عليه بما جاء في الدعوى وقرر بأن موكله لا يوافق على زيادة الأجرة لأن بينه وبين المدعين عقد وهو متمسك به، المدعى عليه بيده عقد إجارة صحيح والله عز وجل يقول (( يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود)).، قضت المحكمة برد دعوى المدعين تجاه المدعى عليه، قنع المدعى عليه بالحكم وعارض عليه وكيل المدعين، قررت محكمة الاستئناف المصادقة على الحكم.

## نَصُّ الْحُكْمِ ، إَعْلَامُ الْحُكْمِ

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا .....القاضي في المحكمة العامة  
 بالأحساء حضر المدعي وكالة .....سعودي الجنسية بموجب السجل  
 المدني رقم .....حال كونه وكيلًا عن .....سعودي الجنسية  
 بموجب السجل المدني رقم .....و .....سعودي الجنسية بموجب  
 السجل المدني رقم .....و .....سعودية الجنسية بموجب السجل  
 المدني رقم .....و .....سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم  
 .....والجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و .....سعودية  
 الجنسية بموجب السجل المدني رقم .....و .....سعودية الجنسية  
 بموجب السجل المدني رقم .....و .....سعودية الجنسية بموجب  
 السجل المدني رقم .....و .....سعودي الجنسية بموجب السجل  
 المدني رقم .....وذلك بموجب الوكالتين الصادرة من كتابة  
 عدل الدمام الثانية برقم ٦٤٢٤ و ١٤٣٣/٢/٣ هـ جلد ٩٨٣٠ ورقم  
 ٧٢٢٥ في ١٤٣٣/٢/٨ هـ جلد ٩٨٣٨ كما حضر المدعى عليه وكالة  
 .....السعودي بموجب السجل المدني رقم .....بصفته وكيلًا عن  
 .....بموجب السجل المدني رقم .....بموجب الوكالة رقم ١٧٣٨٢  
 وتاريخ ١٤٣٢/٥/٨ هـ الصادرة من كتابة العدل الثانية بالأحساء  
 وقال المدعي وكالة في تحرير دعواه إن موكلي هم ورثة .....  
 بموجب صك حصر الإرث الصادر من محكمة الدمام الكبرى  
 برقم ٣/٥/٢٢ في ١٤٠٥/١/١٥ هـ وقد خلف لموكلي عمارة تقع في  
 حي ..... بالأحساء المملوكة بموجب الصك الصادر من كتابة  
 عدل الأحساء برقم ١/١٠٧ وتاريخ ١٣٩٤/١/٢٥ هـ وهي عبارة عن  
 خمسة محلات وشقة أرضية وشقتين علوية وقد أجرها وكيل

موكلي في تاريخ ١٦/٧/١٤٢٣هـ بموجب وكالة من موكليّ لمدة عشرين سنة تبدأ من ١/١/١٤٢٤هـ وتنتهي في ٣٠/١٢/١٤٤٤هـ بأجرة سنوية وقدرها ثلاثون ألف ريال وقد مضى على هذه الأجرة تسع سنوات وقد زادت وارتفعت أسعار الإيجار في المنطقة وأجرة مثيلاتها الآن مائة و عشرة آلاف ريال وموكلّي يطالبون بإلزام المدعى عليه بتعديل قيمة الإيجار ليكون كأجرة المثل أو فسخ العقد هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه قال ما ذكره المدعي وكالة كله صحيح فيما يتعلق بالأجرة ومدتها ومقدارها وموكلّي لا يوافق على زيادة الأجرة وبينه وبين المدعين عقد وموكلّي متمسك بهذا العقد هكذا أجاب جرى عرض الصلح بين الطرفين ولم يتفقا وقال المدعى عليه وكالة إن مقدار أجرة العمارة في الوقت الحاضر هو ستون ألف ريال وقد أجرها موكلي بهذه الأجرة وما ذكره المدعي وكالة في الجلسة الماضية مبالغ فيه وقال المدعي وكالة ما ذكرته في الجلسة الماضية هو الصحيح لذا قررت الكتابة لقسم الخبراء بهذه المحكمة لتقدير أجرة العمارة في الوقت الحاضر ثم وردنا قرار قسم الخبراء رقم ١٣٩ في ٠٢/٠٣/١٤٣٠هـ المتضمن نصه (نفيدكم بأنه تم الاستعانة بأهل الخبرة في هذا المجال للاستئناس برأيهم وقد تم التوصل إلى أن هذا العقار يقدر في الوقت الحالي بأجرة سنوية بمبلغ وقدره سبعون ألف ريال هذا ما تم التوصل إليه) انتهى نصه و بعرضه على الطرفين قال المدعي وكالة إن ما جاء في هذا القرار و تقديرهم قريب من الصحة و لا زلت على المطالبة بفسخ العقد أو تعديل الأجرة و قال المدعى عليه وكالة إنني غير مقتنع بتقدير قسم الخبراء و مع موكلي عقد صحيح

لمدة عشرين سنة مضى عليه أحد عشر سنة و بقي تسع سنوات و متمسك به موكلى فبناء على ما تقدم وبما أنه بيد المدعى عليه أصالة عقد إيجار صحيح وعقد الإيجار ملزم للطرفين لا سيما مع مضى جزء كبير منه مع عدم المعارضة وزيادة الأجرة بعد مضى الوقت غير مسوغ للمدعى في المطالبة بفسخ العقد أو زيادة الأجرة لقوله تعالى: (( يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود ...)) الآية ولو ساغ ذلك لأدى إلى عدم استقرار العقود وتضرر الطرف الآخر وتقدير قسم الخبراء لأجرة العقار في الوقت الحاضر ليس فيه زيادة فاحشة كما ذكر المدعى في دعواه وفي حدود الزيادة المعقولة لذا فلم يثبت لي حق للمدعين فيما يطالبون به ورددت دعواهم تجاه المدعى عليه وبذلك حكمت وبإعلان الحكم قرر المدعى عليه قناعته فيما قرر المدعى وكالة عدم القناعة وطلب الاستئناف وأفهمته بالمراجعة يوم الاثنين ٢٢/٤/١٤٣٤هـ لاستلام نسخت الحكم والاعتراض عليه خلال ثلاثين يوم وإلا سقط حق موكله بالاعتراض واكتسب الحكم القطعية وبالله التوفيق ، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم . حرر في ١٤/٠٤/١٤٣٤هـ .

الحمد لله وحده وبعد وفي يوم الثلاثاء ٩/٨/١٤٣٤هـ فتحت الجلسة وقد عادت المعاملة من محكمة الاستئناف بالمنطقة الشرقية وبرفقها القرار رقم ٣٤٢٦٦٦٥٤ وتاريخ ١٢/٧/١٤٣٤هـ الصادر من الدائرة الحقوقية الثانية المتضمن أنه بدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة قررنا المصادقة على الحكم لذا جرى التهميش وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم حرر في ٩/٨/١٤٣٤هـ