رَقْمُ الصَّكّ: ٣٤١٧٦٩٣٣ تاريخُه: ١٤٣٤/٤/٢هـ
رَقْمُ الدعوى: ٣٤٥٧٩٨٧
رقم قرار التصديق من محكمة الاستئناف :
٣٤٢٢٢٥٨٩١ تاريخه: ١٤٣٤/٥/٢٨هـ

المَوضُوعَات

عقد - إجارة - مطالبة المستثمر من المستأجر إخلاء للعقار - انتهاء العقد بالأخطار وفق ما ورد ببنوده - الحكم بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى

السَّنَدُ الشرعيّ أو النّظاميّ

قوله تعالى « يا أيها الذين امنوا أوفوا بالعقود»

مُلخّصُ القضيّة

ادعى المدعى وكالة ضد المدعى عليه وكالة بان المدعى عليه أصالة قد استأجر من المدعى أصالة محلاً تجارياً في عمارته لمدة سنة بأجرة سنوية قدرها أربعة وثلاثون ألف ريال ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين وقد تم أخطار المدعى عليه بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين ولكن المدعى عليه لم يخل المحل وطلب المدعى وكالة إلزام المدعى عليه بإخلاء المحل، أجاب المدعى عليه بالمصادقة على الدعوى جملة وتفصيلا وذكر انه لا يستطيع الإخلاء في الوقت الحالي لان المحل مؤجر على موكله منذ خمسة وعشرين عاما وان لدية قاعدة عملاء مرتبطة بالمحل وان المدعى أصالة ليس المالك للعقار وإنما مستثمر وأنه لا مانع لديه من

زيادة الأجرة، أصر المدعى وكالة على طلب الإخلاء، تم اطلاع ناظر القضية على العقد بين الطرفين فوجده كما ذكر المدعى وكالة وتم إرفاقه بالمعاملة ، بناء على ما تقدم ولمصادقة المدعى عليه بان المدعى أصالة هو المالك للمنفعة والمستثمر للعقار وأن العقد سنوي وقد اقر بان المدعى اخطره قبل نهاية العقد بشهرين بعدم الرغبة في التجديد فقد صدر الحكم على المدعى عليه بإخلاء العقار وتسليمه للمدعى قنع المدعى ولم يقنع المدعى عليه ، صدر قرار محكمة الاستئناف بمكة المكرمة بالمصادقة على الحكم .

نَصُّ الحُكْم ، إعلام الحُكم

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا..... القاضي في المحكمة العامة بالمدينة المنورة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤٥٧٩٨٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٤هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤٢٨٩٥٥٤ وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٠٤هـ ففي يوم الثلاثاء الموافق١٤٣٤/٠٣/٠٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف وفيها حضر سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم الوكيل الشرعي عن بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية برقم ٣٤٤٧٠٠٧ في ١٤٣٤/٠١/١٣هـ، وادعى على الحاضر معه في مجلس الحكم ..... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... الوكيل الشرعي عن .....سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم..... بموجب الوكالة الصادرة من كتابة عدل المدينة المنورة الثانية برقم ٣٥٤١ في ١٤٢٧/٠١/٢١هـ، قائلاً في دعواه عليه : لقد استأجر

المدعى عليه من موكلي المحل التجاري في العمارة الواقعة على شارع .....في المدينة المنورة لمدة سنة ابتداء من ١٤٣٣/٠١/٠١هـ، بأجرة سنوية قدرها أربعة وثلاثون ألف ريال ويتجدد العقد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة في التجديد قبل انتهاء العقد بشهرين ونظراً لرغبة موكلي في المحلات التجارية فقد تم إخطار المدعى عليه بتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٨هـ، بعدم الرغبة في التجديد للعام ١٤٣٤هـ، وحتى تاريخ هذا اليوم والمدعى عليه لم يقم بإخلاء المحل أطلب الحكم بإلزامه بذلك هذه دعواي وبسؤال المدعى عليه عما جاء في دعوى المدعي أجاب بقوله ما ذكره المدعي في دعواه كله صحيح جملةً وتفصيلاً إلا أنني لا أستطيع الإخلاء في الوقت الحالي لكوني مستأجر منذ خمسة وعشرين سنة ولديّ قاعدة عملاء مرتبطة بهذا الموقع والمدعي ليس مالك للعقار وإنما مستثمر من المالك وهي .....ولا مانع لديّ من الزيادة في الأجرة مبلغ خمسة آلاف ريال لأن في إخلاء المحل خسارة عليّ هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعي قال إن موكلي مصرّ على طلب الإخلاء هكذا قال وفي جلسة أخرى مؤرخة في ١٤٣٤/٤/٢هـ حضر الطرفان وأبرز المدعي عقد الإيجار بينه وبين المدعى عليه فوجدته كما ذكر المدعي وتم إرفاقه بالمعاملة ، كما أبرز المدعى عليه سندي قبض لأجرة عام ١٤٣٣هـ وتم إرفاقها بالمعاملة ، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة ولمصادقة المدعى عليه المدعي في دعواه ولإقراره بأن المدعي هو المالك للمنفعة والمستثمر للعقار وأن مدة العقد سنة كاملة تتجدد تلقائيا ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الأخر بعدم الرغبة في التجديد وقد أقر المدعى عليه بأن

المدعي قد أخطره بتاريخ ١٤٣٣/١٠/١٨هـ بعدم الرغبة في التجديد ولأن المستأجر حقيقة مالك للمنفعة ولقول الله سبحانه وتعالى ((يا أيها اللذين آمنوا أوفوا بالعقود)) لذلك كله فقد حكمت على المدعى عليه بإخلاء العقار محل الدعوى وتسليمه للمدعي وبعرض الحكم على الطرفين قرر المدعي قناعته وقرر المدعى عليه وكالة عدم القناعة مستعدا بتقديم لائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وأفهم بالانتظار نصف ساعة لاستلام نسخة الحكم وسوف يحتسب بعد ذلك مهلة ثلاثين يوما إذا لم يقدم المدعى عليه اعتراضه خلالها سقط حقه في تدقيق الحكم واكتسب القطعية وقرر المدعى عليه وكالة استلامه نسخة من الحكم لتقديم اعتراضه عليه، وبالله التوفيق وصلى الله وبارك على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

حرر في ١٤٣٤/٤/٢هـ.

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده وبعد ، فقد جرى منا نحن قضاة الدائرة الحقوقية الثانية بمحكمة الاستئناف في منطقة مكة المكرمة الإطلاع على المعاملة الواردة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤/٢٨٩٥٥٤ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢٧هـ المرفق بها الصك الصادر من فضيلة الشيخ..... القاضي بالمحكمة العامة بالمدينة المنورة برقم ٣٤١٧٦٩٣٣ وتاريخ ١٤٣٤/٤/٢هـ ، المتضمن دعوى ..... ضد..... ، وبدراسة الصك وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية تقرر بالأكثرية الموافقة على الحكم. والله الموفق وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.