



الحملة
على صحة ختم وتوقيع القاضي/
جمعه
رئيس المحكمة العامة بالرياض المساعد
١٤ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ

دعوى إنقاص أجره عقار مقامة

الحمد لله وحده وبعد فلدي أنا محمد
المعاملة المحالة من رئاسة المحكمة برقم
تاريخ ١٤٣٩/٠٤/٢٩ هـ المقيدة بالمحكمة برقم)
(وتاريخ ١٤٣٩/٠٤/٢٩ هـ ففي يوم الأحد الموافق ١٤٣٩/٠٧/٢٩ هـ افتتحت الجلسة للنظر في الدعوى
المقامة من)
ي سعودي الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم)
ضده
سعودية الجنسية بموجب الهوية الوطنية رقم)
(وفيها حضر المدعي ، وحضر لحضوره رميح
وي سعودي الجنسية بموجب
الهوية الوطنية رقم
حال كونه وكيلاً عن المدعي عليه بموجب الوكالة الصادرة من كتابة العدل
الثانية بالرياض برقم
(وتاريخ ١٤٣٦/٠٢/١٢ هـ والمجول للحاضر فيها حق " المرافعة والمدافعة " ،
ويسأل المدعي عن دعواه قال: سبق أن استأجرت من >
ني عقاراً كائناً بحي لبن بالرياض لمدة عشر
سنوات تبدأ من ١٤٣٦/١٢/١٥ هـ إلى ١٤٤٦/١٢/١٥ هـ بأجرة سنوية قدرها مئتان وأربعون ألف ريال ، ثم باع المالك
الأول العقار للمدعي عليها ، ونظراً لانخفاض سوق التأجير في المملكة ، وانخفاض أجره العقارات المقابلة لعقار المدعي
عليها مما عاد علي بالضرر ، ولأنني طلبت من المدعي عليها إنقاص أجره العقار ، حيث إن أجره العقارات القريبة تبلغ
سنوياً مئة وتسعين ألف ريال ، وعليه أطلب خفض قيمة الأجرة مع المدعي عليها وذلك من تاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ ،
هذا دعواي . ويعرضها على المدعي
فصحيح ، وموكلتي مستعدة بأن تخفض للمدعي مبلغاً قدره عشرون ألف ريال من القيمة المتفق عليها في العقد بحيث
يصبح قيمة الأجرة للسنة الواحدة مئتين وعشرين ألف ريال وذلك من تاريخ ١٤٣٩/١٢/١٥ هـ إلى نهاية العقد ، هذا
جوابي . ويعرض جواب المدعي عليه وكالة على المدعي قال: لا زال العرض المقدم من المدعي عليه وكالة مرتفعاً ، ولا
زالت مصراً على مطالبتي هكذا ذكر . ثم جرى مني الاطلاع على صك الملكية الصادر من كتابة العدل الأولى
بالرياض برقم)
وتاريخ ١٤٣٦/١٢/٠٣ هـ المتضمن أن قطعة الأرض رقم (٧٥
رقم) الواقع بحي لبن بالرياض بمساحة إجمالية قدرها أربعمئة متر مربعاً مملوك للمدعي
(وجرى مني الاستفسار عن صك العقار بواسطة النظام الشامل فألقيته ساري المفعول ولم يطرأ على سجله شيء ،
ثم جرى مني الاطلاع على عقد الأجرة المحررة على مطبوعات مؤسس
ات بتاريخ ٢٦/
١٤٣٦/١١ هـ المتضمن أن الطرف الأول هـ
(الطرف الثاني
عمره سنوات اعتباراً من تاريخ ١٤٣٦/١٢/١٥ هـ حتى تاريخ ١٤٤٦/١٢/١٥ هـ ،
عمارة بحي لبن بالرياض لمدة

وزارة العدل
المحكمة العامة بالرياض
رقم نموذج (١١٢-١١٣)
١٤٣٩ / ١٢ / ٠٢

بأجرة سنوية قدرها مئتان وأربعون ألف ريال تدفع على قسطين ، كل قسط مئة وعشرون ألف ريال ، والماء والكهرباء على المستأجر ، وبعرض العقد على الطرفين صادقاً عليه ، ثم جرى إفهام المدعى عليه وكالة بتعديل وكالته بأن ينص فيها على حق " الإقرار " أو تحضر موكلته في الجلسة القادمة ففهم ذلك ، وعليه قررت الكتابة إلى مكتب الخبراء بالمحكمة للإفادة عن أجرة المثل في الوقت الحالي للعقار ، والعقارات المجاورة له ، وهل هناك ضرر واقع على المدعي باستئجاره لهذا العقار بهذا المبلغ ، وإلى حين ورود الجواب رفعت الجلسة ، ثم حضر المدعي ، ولم تحضر المدعى عليها ، وقدم وكيلها رميح استدعاء برقم () وتاريخ ٢٤ / ١١ / ١٤٣٩هـ يعتذر فيه عن حضور الجلسة لعدم وجود المدعى عليها ووكيلها في مدينة الرياض وقت الجلسة ، ولم أقبل عذره ، وقررت السير في الدعوى ، وقد سبق الكتابة إلى مكتب الخبراء برقم () وتاريخ ١٣ / ٠٩ / ١٤٣٩هـ ، فورد جوابهم بذات الرقم وتاريخ ٠٤ / ١١ / ١٤٣٩هـ مرفقاً به القرار رقم (١٨٦٧) وتاريخ ٢٧ / ١٠ / ١٤٣٩هـ نص حاجته : " نفيديكم بأنه تم الكتابة إلى مكتب عبدالله الداود للتقييم العقاري وأفادنا بتقريره المرفق مفصلاً موضعاً به أن المبلغ الإجمالي التقديري للعقار محل الدعوى هو مبلغ مئة وخمسين ألف ريال للسنة الواحدة وأن هناك ضرر على المستأجر بأكثر من خمسين بالمئة عن سعر السوق ، كما تم الكتابة إلى دوحه النماء للتقييم العقاري وأفادونا بتقرير مفصل كما يتضح لكم من طيه موضعاً به أن المبلغ الإيجاري للعقار محل الدعوى هو مبلغ مئة وأربعة وأربعين ألف ريال في السنة الواحدة وأن هناك فرق كبير يقدر بأربعين بالمئة عن سعر السوق ، ونرى أن الأجرة السنوية للعقار محل الدعوى هو مبلغ مئة وسبعة وأربعين ألف ريال في السنة للوقت الحالي وأن هناك ضرر واقع على المدعي باستئجاره العقار يتراوح من أربعين بالمئة إلى خمسين بالمئة زيادة عن سعر السوق الحالي وذلك لانخفاض الإجازات وارتفاع استهلاك الكهرباء " وبعرضه على المدعي قرر موافقته على هذا التقدير ، ثم سألت المدعي هل دفعت للمدعى عليها الأجرة من تاريخ ١٥ / ٠٦ / ١٤٣٩هـ فقال : لم أدفع لها الأجرة هكذا ذكر . وبما أن المدعى عليه وكالة حضر في الجلسة الثالثة ، وقد نصت الفقرة (٢) من المادة (٥٧) من نظام المرافعات الشرعية على ما يلي : " إذا تبلى المدعى عليه لشخصه أو وكيله في الدعوى نفسها بموعد الجلسة ، أو أودع هو أو وكيله مذكرة بدفاعه لدى المحكمة قبل الجلسة المحددة لنظر الدعوى ولم يحضر ، أو حضر المدعى عليه في أي جلسة ثم غاب ، فتحكم المحكمة في الدعوى ، ويعد حكمها في حق المدعى عليه حضورياً " وبعد سماع الدعوى والإجابة ، والاطلاع على العقد وصك الملكية ،



تاريخه : ٠٢ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ

صك

صفحة رقم: ٣ من ٣

دعوى إنقاص أجره عقار مقامة من خا

وبعد الاطلاع على الصك الصادر من هذه الدائرة برقم (_____) وتاريخ ١٤٣٨/١١/٢٣ هـ حيث طالب المدعي فسخ عقده مع المدعى عليها ، وأفهم بأنه ليس له إلا المطالبة بإنقاص الأجرة السنوية حسب إفادة مكتب الخبراء ، فرفض ذلك ، وحكم برد دعواه ، وأيد الحكم من محكمة الاستئناف بالقرار رقم (_____) وتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٢٥ هـ ، وإطلاعي كذلك على الصك الصادر من هذه الدائرة برقم (_____) وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٠ هـ المتضمن مطالبة المدعية هدى بإلزام المدعى عليه بأن يدفع الأجرة من تاريخ ١٤٣٨/٠٦/١٥ هـ حتى تاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ ، وحكم بإلزام المدعى عليه بأن يدفع للمدعية الأجرة كاملة مبلغاً قدره مئتان وأربعون ألف ريال ، ولا زال الحكم قيد التدقيق لدى محكمة الاستئناف بالرياض ، وبما أن المدعي طالب بخفض أجره العقار اعتباراً من بداية القسط الذي يبدأ بتاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ ، وبما أن العقد المحرر بين الطرفين نص فيه على أن الأجرة السنوية مئتان وأربعون ألف ريال على قسطين ، كل سقط مئة وعشرون ألف ريال ، ونظراً لأن الخبراء بالمحكمة قرروا أن الأجرة السنوية للعقار في الوقت الحالي يساوي مئة وسبعة وأربعين ألف ريال ، ورضي بذلك المدعي ، وبما أن الخبراء قرروا بأن الأجرة المنصوص عليها في العقد فيها ضرر على المدعي ، ولأن ما قرره بعض أهل العلم ورواية عند الحنابلة بأن المنفعة إذا نقصت لسبب عام فيحط من المستأجر بقدر ما ينقص من المنفعة ؛ قال شيخ الإسلام في مختصر الفتاوى المصرية ص ٣٧٦ : "ومن استأجر ما يكون منفعة إجارته لعامة الناس مثل الحمام والفندق والقيسارية فنقصت المنفعة المعروفة لعمل خير منه أو قلة الزيتون لخوف أو حرب أو تحول ذي سلطان ونحوه يحط عن المستأجر من الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة سواء رضي الناظر وأهل الوقف أو سخطوا " ونص مجمع الفقه الإسلامي إذا كان التغير مفاجئاً فللقاضي تعديل الالتزامات التعاقدية وتوزيع الخسارة على أطراف العقد ، وبما أن المدعي قرر أخيراً بأنه لم يدفع الأجرة للمدعية من تاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ ، ولما تقدم كله قررت تعديل الأجرة السنوية على العقد المبرم بين الطرفين الذي يستمر حتى تاريخ ١٤٤٦/١٢/١٥ هـ بحيث تكون الأجرة مئة وسبعة وأربعين ألف ريال في السنة الواحدة اعتباراً من تاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ ، وبموجبه ألزمت المدعي - بأن يدفع للمدعي عليها من تاريخ ١٤٣٩/٠٦/١٥ هـ حتى ١٤٤٠/٠٦/١٥ هـ مبلغاً قدره مئة وسبعة وأربعون ألف ريال ، وبكل ما تقدم حكمت . وسوف يصدر الصك في ١٤٣٩/١٢/٠٢ هـ ، ويودع في المعاملة ، وللطرفين الاعتراض على الحكم من تاريخ ١٤٣٩/١٢/١٢ هـ مدة ثلاثين يوماً ، وإن لم يتقدم باعتراضهما خلال هذه المدة فإن حقهما في استئناف الحكم يسقط ويكتسب الحكم الصفة القطعية بناءً على المواد رقم ٢/١٦٥ و ١/١٧٩ و ٤/١٧٩ و ١٨٧ و ١٨٨ من نظام المرافعات الشرعية بلوائحه التنفيذية . حرر في السابع والعشرين من شهر ذي القعدة سنة تسع وثلاثين وألف وأربعمئة من الهجرة.

القاضي في المحكمة العامة بالرياض

