

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٦٩٥ لعام ١٤٤١هـ
 رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٢١٨٣ لعام ١٤٤٢هـ
 تاريخ الجلسة ١٨/١١/١٤٤٢هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - بيع - ضمان - مسؤولية عقدية - مستحقات العقد - تعليق نفاذ العقد
 على شرط - استيفاء الشروط الجوهرية - الإخلال بالشروط الشكلية - انعقاد
 العقد - علم ضمني - تعويض - ربوية التعويض عن تأخر المستحقات - المساهمة
 في التأخر.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليه (صندوق التنمية العقارية) بدفع مبلغ عقد
 المبايعة بضمان المبرم بينه بصفته بائعاً والمشتري والمدعى عليه باعتباره ضامناً،
 وتعويضه عن التأخر في تسليم المبلغ محل الدعوى - الثابت أن المدعي يملك شقة
 سكنية وقد أبرم عقد مبايعة بضمان المدعى عليه على هذه الشقة مع طرف آخر
 هو المشتري، على أن يقوم المدعى عليه باعتباره ضامناً للمشتري بدفع الثمن الذي
 وقع عليه البيع، إلا أنه لم يلتزم بذلك - دفع المدعى عليه بأن العقد تضمن أنه لا
 يعد نافذاً إلا بعد استكمال الإفراغ للمشتري والرهن خلال المدة المتفق عليها، مع
 تزويده بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل، وهو ما لم يقم به المدعي -
 انعقاد العقد محل الدعوى والتزام المدعي بشروطه الجوهرية، دون أن يؤثر في ذلك
 عدم تزويده المدعى عليه بصورة من الصك المرهون؛ لاندراجه تحت الإجراءات

الإدارية الشكلية التي لا يؤدي التقصير فيها إلى العودة على العقد بالبطلان - قيام المدعى عليه بخصم الأقساط من حساب المشتري يدل على علمه بإتمام العقد - دور البائع ينتهي بتسليم الصك تمهيداً لإفراغه ولم يجرِ العمل على تسليمه الصك بعد إفراغه، وإنما للمشتري - عدم استحقاق المدعي التعويض عن التأخر في تسليم المبلغ محل الدعوى؛ لأن التعويض عن مجرد التأخير من صور الربا المحرم شرعاً، كما أنه متسبب في ذلك التأخير - أثر ذلك: إلزام المدعى عليه بدفع المبلغ المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- قول الله تعالى: ﴿وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾.
- قرار المجمع الفقهي الإسلامي رقم (٥١) في الدورة رقم (٦) بشأن البيع بالتقسيط.

الوقائع

تتحصل وقائع هذه الدعوى فيما تقدم به المدعي من صحيفة دعوى قيدت بتاريخ ١٤٤١/٥/٢٧ هـ حاصلها: أنه يملك شقة سكنية بموجب الصك الصادر عن كتابة العدل الأولى بجدة رقم (...) وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٧ هـ، وأبرم عقد مبايعة بضمان صندوق التنمية العقارية بتاريخ ١٤٣٩/٨/٩ هـ على هذه الشقة مع الطرف الثاني (المشتري) على أن يقوم المدعى عليه (صندوق التنمية العقارية) -باعتباره ضامناً

للمشتري- بدفع الثمن الذي وقع عليه البيع، وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال للمدعي، وبعد استكمال إجراءات إفراغ العقار للمشتري، ورهنه لصالح المدعى عليه، وذلك بموجب صك تملك عقار مرهون صادر عن كتابة العدل الأولى بجدة برقم (...) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٦هـ، لم يلتزم المدعى عليه بدفع المبلغ حتى تاريخه، وأنه تضرر من التأخر في سداد المبلغ المطلوب، خاتماً صحيفة دعواه بطلب إلزام المدعى عليه بدفع الثمن الذي وقع عليه عقد البيع، وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وتعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبيعة بسبب تأخر المدعى عليه في تسليمه المبلغ المتفق عليه. وبقيدها دعوى إدارية وإحالتها لهذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مبين في محاضر ضبط الجلسات، وفيها أحال المدعي إلى ما ورد في صحيفة الدعوى، وبعرض ذلك على ممثل المدعى عليه، قدم مذكرة جوابية حاصلها: أن البند الثامن من العقد نص على أنه: "لا يعتبر هذا العقد نافذاً إلا بعد استكمال الإفراغ للمشتري والرهن من كتابة العدل في مدة أقصاها شهران من تاريخ هذا العقد، وتزويد الطرف الثالث بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل"، وأن على المدعي تقديم ما يثبت أنه قد راجع المدعى عليه واستكمل الإجراءات المتبقية خلال هذه المدة المحددة، وختم مذكرته بطلب رفض الدعوى. وعقب المدعي بمذكرة جوابية تضمنت: بأن تاريخ العقد كان في ١٤٣٩/٨/٩هـ، وتم رهن الشقة لصالح صندوق التنمية العقارية بتاريخ ١٤٣٩/٩/٦هـ، وقد استلم المدعى عليه صورة من الصك بعد الإفراغ والرهن، وتم مخاطبة المدعى عليه بذلك بموجب تذكرة مراجعة بتاريخ

١٠/١٠/١٤٤٠هـ، كما أنه قد تمت عملية الاستقطاع من المشتري وهو الطرف الثاني في العقد وذلك بموجب مسير الرواتب. وأجاب ممثل المدعى عليه بمذكرة جوابية جاء فيها: بأن ما ذكره المدعي من رهن الشقة من قبل صندوق التنمية العقارية في تاريخ ٦/٩/١٤٣٩هـ لا يعد إثباتاً؛ حيث إن رهن الشقة في ذلك التاريخ كان من قبل الجهة المختصة في ذلك الوقت، وهي كتابة العدل الأولى بجدة، وما أفاد به المدعي بأنه قد سلم الموظف المختص صورة من الصك بعد الإفراغ والرهن، فلا يوجد في السجلات الواردة بالصندوق أي معاملة بهذا الشأن، ولم يقدم المدعي ما يثبت ذلك. وبشأن ما ذكره المدعي من مخاطبة الصندوق؛ فلا يعد إثباتاً لتجاوزه المدة المحددة في العقد. وأما عملية الاستقطاع؛ فتتم بإرسال خطاب الحسم لجهة عمل المقترض (المشتري) وذلك عند توقيع العقد، ولكون العقد لم يعد نافذاً؛ فإنه قد تم إعادة المبالغ التي حسمت إلى المشتري. ثم قرر الأطراف الاكتفاء، وقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها هذا علناً مبيناً على الآتي.

الأسباب

لما كان المدعي يطلب إلزام صندوق التنمية العقارية بدفع مبلغ قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، إضافةً لتعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبايعه بسبب التأخر في تسليمه المبلغ المتفق عليه، وبما أن مطالبة المدعي منشؤها العقد الذي تم بينهما؛ فإن الدعوى تعد من دعاوى العقود التي تختص محاكم ديوان المظالم بنظرها بموجب

المادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨/م) بتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما تدخل الدعوى في اختصاص المحكمة المكانية بموجب المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/م) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، كما أنها محالة للدائرة وفقاً لقواعد توزيع الدعاوى بين الدوائر الصادرة بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) وتاريخ ٣٠/٤/١٤٤٠هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، وحيث نصت المادة الثامنة في فقرتها السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعي بعذر تقبله المحكمة المختصة"، وبما أن العقد محل الدعوى أبرم بتاريخ ٩/٨/١٤٣٩هـ، وتقدم المدعي بهذه الدعوى بتاريخ ٢٥/٥/١٤٤١هـ؛ الأمر الذي تكون معه الدعوى مقامة خلال المدة المنصوص عليها نظاماً؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى قبول الدعوى شكلاً. وأما من حيث الموضوع، وبما أن المدعي يطلب إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وذلك عن عقد المبيعة بضمان المبرم بين المدعي بصفته بائعاً، والمشتري، والمدعى عليه باعتباره ضامناً، ومحل العقد هي الشقة السكنية العائدة للمدعي بموجب الصك رقم (...). وتاريخ ٢٧/٤/١٤٣٨هـ، وبما أن المدعى عليه تمسك بالبند الثامن من العقد المبرم

بين الطرفين في سبب المنع من الصرف، ونصه: "لا يعتبر هذا العقد نافذاً إلا بعد استكمال الإفراغ للمشتري والرهن من كتابة العدل في مدة أقصاها شهران من تاريخ هذا العقد، وتزويد الطرف الثالث بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل"، وبالنظر للعقد وما تضمنه من شروط والتزامات على اختلاف رتبته في التأثير على العقد محل الدعوى، ومدى كون تخلف أحدها مؤثراً على العقد ومقصده الذي قام على دعم المشتري بإقراضه المبلغ محل العقد، وحصوله على المسكن الذي يكفل له الاستقرار وهو ما يحرص عليه ولي الأمر، وعني بتنظيم صندوق التنمية العقارية لمقاصد منها ما أبرم في هذا العقد، يتبين أن العقد قد أتم أركانه وحصل الإيجاب والقبول، والتزم المدعي بشروطه الجوهرية الواردة في العقد، وبالأخص ما يستدل به المدعى عليه مما جاء في البند (ثامناً) من العقد، حيث إن هذا البند يقوم على أسس أربعة، وهي: ١- الإفراغ للمشتري. ٢- الرهن من كتابة العدل. ٣- تقييد الإفراغ والرهن في مدة لا تتجاوز الشهرين. ٤- إشعار الطرف الثالث (المدعى عليه). أما عن الأساس الأول والثاني والثالث؛ فقد تمت وامتنل المدعي بتحقيقها في المدة النظامية التي تطلبها العقد. وأما عن الأساس الرابع من البند؛ فيندرج تحت الإجراءات الإدارية الشكلية لجهة الإدارة التي لا يؤدي التقصير فيها إلى العودة على العقد برمته بالبطلان، فالأصل في بنود العقود الشكلية الالتزام بها، ويستثنى منها ما يلحق الضرر بالمتعاقدين ولا يؤثر بمقاصد العقد، والقول بخلاف ذلك واعتبار عدم تبليغ المدعي للمدعى عليه بالإفراغ لدى كتابة العدل مبطل للعقد،

فيه ضرر كبير على المدعي والمشتري، لا سيما وأن المشتري استقر وسكن الشقة وانتفع بها، كما أن هذا ليس فيه ضرر بين المدعى عليه. ويضاف لما سبق أن قيام المدعى عليه بخضم الأقساط من حساب الطرف الثاني -وهو المشتري- فيه دليل على علمه بإتمام الطرف الأول لبنود العقد، وعدم الإخلال بالتزاماته وحصول الرضا بذلك. وما يذكره المدعى عليه من أن الحسم يكون من جهة عمل المشتري؛ فإن ذلك لا يتم إلا بناء على طلب من المدعى عليه. وعلى ما سبق بيانه يتبين صحة العقد ووجوب العمل بمقتضاه وتحقيق غايته. وأما عن طلب المدعي تعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبيعة بسبب تأخر المدعى عليه في تسليمه المبلغ المتفق عليه؛ فإن من المقرر فقهاً وقضاً أن التعويض عن تأخر سداد المستحقات إنما يكون لجبر ضررٍ تحقق وقوعه؛ لأن التعويض عن مجرد التأخير في الصرف لا يجوز؛ لكونه صورة من صور الربا المحرم شرعاً، الذي قال الله تعالى فيه: ﴿وَحَرَّمَ الرِّبَا﴾ وبذلك صدرت قرارات المجامع الفقهية والهيئات الشرعية، ومنها ما جاء في قرار المجمع الفقهي الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته السادسة: "إذا تأخر المشتري المدين في دفع الأقساط عن الموعد المحدد فلا يجوز إلزامه أي زيادة على الدين بشرط سابق أو بدون شرط؛ لأن ذلك ربا محرم"، وطلب المدعي هنا على هذا النحو، كما أن المدعي متسبب في ذلك التأخير لعدم مبادرته في إبلاغ المدعى عليه بالانتهاء من إجراءات إفراغ العقار؛ مما تنتهي معه الدائرة إلى رفض هذا الطلب.

لذلك حكمت الدائرة: بإلزام المدعى عليه صندوق التنمية العقارية بأن يدفع للمدعي (...) مبلغاً قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك. والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء، وأضافت في أسبابها: أن دفاع المدعى عليه قد انحصر في البند الثامن من العقد والذي ينص على أنه: "لا يعتبر هذا العقد نافذاً إلا بعد استكمال الإفراغ للمشتري والرهن من كتابة العدل في مدة أقصاها شهران من تاريخ هذا العقد، وتزويد الطرف الثالث بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل"، وبما أن القدر الثابت أن العقار تم إفراغه للمشتري وجرى رهنه لصالح المدعى عليه وفق ما تضمنه صك التملك رقم (...) في ١٤٣٩/٩/٦ هـ، كما أن القدر الثابت أن عقد البيع قد تم بموافقة أطرافه وتوقيعهم وفق شروط العقد، ومنها البند الثامن المشار إليه أعلاه، حيث تضمن لنفاذ العقد استكمال الإفراغ ورهنه، ومؤدى ذلك أن الإفراغ والرهن يجب أن يتم خلال شهرين من تاريخ العقد، وبما أن تاريخ هذا العقد في ١٤٣٩/٨/٩ هـ، والإفراغ والرهن بتاريخ ١٤٣٩/٩/٦ هـ؛ فإنه تم خلال فترة الشهرين المنصوص عليها في البند الثامن من العقد. وأما ما يدفع به المدعى عليه من أن المدعي لم يقدم ما يثبت تقديمه صورة من الصك خلال الشهرين؛ فالجواب على ذلك أن البائع

ينتهي دوره بتسليم الصك تمهيداً لإفراغه، ولم يجرِ العمل على تسليم البائع الصك بعد إفراغه، ومن جانب آخر فإن المشتري هو من يحق له استلام صورة من الصك بعد الإفراغ والرهن، ومن ناحية أخرى فالمدعي أكد في مذكرته أنه تم تسليم الموظف المختص صورة من الصك بعد إفراغه وخاطب المدعى عليه وفق تذكرة المراجعة رقم (٤٠٩٣٩٦٤) في ١٠/١٠/١٤٤٠هـ. وبالنسبة لما قدمه المدعى عليه من طلب مقدم من المشتري بتاريخ ١٤٤٠/٩/٣هـ بطلبه فك الرهن وإعادة الشقة؛ فإن الإفراغ والرهن قد تم بتاريخ ١٤٣٩/٩/٦هـ، أي بعد طلبه بثلاثة أيام، بما مؤداه انعقاد البيع وتوثيقه شرعاً ونظماً.

