

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

الموضوعات

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 التأخير.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليه (صندوق التنمية العقارية) بدفع مبلغ عقد المبادلة بضمان المبرم بينه بصفته بائعاً والمشتري والمدعى عليه باعتباره ضامناً، وتعويضه عن التأخير في تسليم المبلغ محل الدعوى - الثابت أن المدعى يملك شقة سكنية وقد أبرم عقد مبادلة 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 يتلزم 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 المدعى - انعقاد العقد محل الدعوى والتزام المدعى بشروطه الجوهرية، دون أن يؤشر في ذلك عدم تزويده المدعى عليه بصورة من الصك المرهون؛ لأندرجها تحت الإجراءات



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

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

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

الواقع

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

للمشتري - بدفع الثمن الذي وقع عليه البيع، وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال للمدعي، وبعد استكمال إجراءات إفراج العقار للمشتري، ورهنه لصالح المدعي عليه، وذلك بموجب صك تملك عقار مرهون صادر عن كتابة العدل الأولى بجدة برقم (...) وتاريخ ١٤٢٩/٩/٦هـ، لم يلتزم المدعي عليه بدفع المبلغ حتى تاريخه، وأنه تضرر من التأخير في سداد المبلغ المطلوب، خاتماً صحيفة دعواه بطلب إلزام المدعي عليه بدفع الثمن الذي وقع عليه عقد البيع، وقدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وتعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبادلة بسبب تأخر المدعي عليه في تسليمه المبلغ المتتفق 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 المدعي عليه، قدم مذكرة جوابية حاصلها: أن البند الثامن من العقد نص على أنه: "لا يعتبر هذا العقد نافذاً إلا بعد استكمال الإفراج للمشتري والرهن من كتابة العدل في مدة أقصاها شهرين من تاريخ هذا العقد، وتزويد الطرف الثالث بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل"، وأن على المدعي تقديم ما يثبت أنه قد راجع المدعي عليه واستكمل الإجراءات المتبقية خلال هذه المدة المحددة، وختم مذكته بطلب رفض الدعوى. وعقب المدعي بمذكرة جوابية تضمنت: بأن تاريخ العقد كان في ١٤٢٩/٨/٩هـ، وتم رهن الشقة لصالح صندوق التنمية العقارية بتاريخ ١٤٢٩/٩/٦هـ، وقد استلم المدعي عليه صورة من الصك بعد الإفراج والرهن، وتم مخاطبة المدعي عليه بذلك بموجب تذكرة مراجعة بتاريخ



١٠/١٤٤٠هـ، كما أنه قد تمت عملية الاستقطاع من المشتري وهو الطرف الثاني في العقد وذلك بموجب مسیر الرواتب. وأجاب ممثل المدعي عليه بذكره جواية 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، ولكن 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 مبنياً على الآتي.

الأسباب

لما كان المدعي يطلب إلزام صندوق التنمية العقارية بدفع مبلغ قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال، إضافةً لتعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبايعة بسبب التأخير 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 (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) بتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩، كما تدخل الدعوى في اختصاص المحكمة المكانية بموجب المادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) بتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢، كما أنها محالة للدائرة وفقاً لقواعد توزيع الدعاوى بين الدوائر الصادرة بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) وتاريخ ١٤٤٠/٤/٣٠ هـ.

وأما عن قبول الدعوى شكلاً، وحيث نصت المادة الثامنة في فقرتها السادسة من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٢ 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 المدعى بعدر تقبله المحكمة المختصة"، وبما أن العقد محل الدعوى أبرم بتاريخ ١٤٢٩/٨/٩، وتقدم المدعى بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٤١/٥/٢٥ هـ؛ 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 المدعى يطلب إلزام المدعى عليه بدفع مبلغ قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وذلك عن عقد المبايعة بضمان المبرم بين المدعى بصفته بائعاً، والمشتري، والمدعى عليه باعتباره ضامناً، ومحل العقد هي الشقة السكنية العائدة للمدعى بموجب الصك رقم (...)

وتاريخ ١٤٢٨/٤/٢٧، 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 الإفراج 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 رتبتها في التأثير على العقد محل الدعوى، ومدى كون تخلف أحد其ا مؤثراً على العقد ومقدسه الذي قام على دعم المشتري بإقراره المبلغ محل العقد، وحصوله على المسكن الذي يكفل له الاستقرار وهو ما يحرص عليهولي الأمر، وعني بتنظيم صندوق التنمية العقارية لمقاصد منها ما أبرم في هذا العقد، يتبيّن أن العقد قد أتم أركانه وحصل بالإيجاب والقبول، والتزم المدعي بشروطه الجوهرية الواردة في العقد، وبالخصوص ما يستدل به المدعى عليه مما جاء في البند (ثامناً) من العقد، حيث إن هذا البند يقوم على أساس أربعة، وهي: ١- الإفراج للمشتري. ٢- الرهن من كتابة العدل. ٣- تقيد الإفراج والرهن في مدة لا تتجاوز الشهرين. ٤- إشعار الطرف الثالث (المدعى عليه). أما عن الأساس الأول والثاني والثالث؛ فقد تمت وامتثل المدعي بتحقيقها في المدة النظامية التي تتطلبها 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، فالأسأل في بنود العقود الشكلية الالتزام بها، ويستثنى منها ما يلحق الضرر بالتعاقددين ولا يؤثر بمقاصد العقد، والقول بخلاف ذلك واعتبار عدم تبليغ المدعى عليه بالإفراج لدى كتابة العدل مبطلاً للعقد،

فيه ضرر كبير على المدعي والمشتري، لا سيما وأن المشتري استقر وسكن الشقة وانتفع بها، كما أن هذا ليس فيه ضرر بين على المدعي عليه. ويضاف لما سبق أن قيام المدعي عليه بخصم الأقساط من حساب الطرف الثاني - وهو المشتري - فيه دليل على علمه بإتمام الطرف الأول لبنود العقد، وعدم الإخلال بالتزاماته وحصول الرضا بذلك. وما يذكره المدعي عليه من أن الجسم يكون من جهة عمل المشتري؛ فإن ذلك لا يتم إلا بناء على طلب من المدعي عليه. وعلى ما سبق بيانه يتبين صحة العقد ووجوب العمل بمقتضاه وتحقيق غايته. وأما عن طلب المدعي تعويضه بما يعادل قيمة مبلغ المبادلة بسبب تأخر المدعي عليه في تسليمه المبلغ المتفق عليه؛ فإن من المقرر فقهًاً وقضاءً أن التعويض عن تأخر سداد المستحقات إنما يكون لجبر ضرر تحقق وقوعه؛ لأن التعويض عن مجرد التأخير في الصرف لا يجوز؛ لكونه صورة من صور الربا المحرم شرعاً، الذي قال الله تعالى فيه: ﴿وَحَرَمَ الِّرِبَا﴾ وبذلك صدرت قرارات المحامع الفقهية والهيئات الشرعية، ومنها ما جاء في قرار المجمع الفقهى الإسلامى التابع لنظمة المؤتمر الإسلامى 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 المدعي 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 (...) مبلغًا قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك.

والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

محكمة الاستئناف

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 الإفراج للمشتري والرهن من كتابة العدل في مدة أقصاها شهراً من تاريخ هذا العقد، وتزويد الطرف الثالث بصورة من الصك المرهون ومطابقته بالأصل"، وبما أن القدر الثابت أن العقار تم إفراجه للمشتري وجرى رهنه لصالح المدعى عليه وفق ما تضمنه صك التملك رقم (١٤٣٩/٩/٦)، 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 الإفراج ورهنه، ومؤدى ذلك أن الإفراج والرهن يجب أن يتم خلال شهرين من تاريخ العقد، وبما أن تاريخ هذا العقد في ١٤٣٩/٨/٩، والإفراج والرهن بتاريخ ١٤٣٩/٩/٦؛ 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 تقديمها صورة من الصك خلال الشهرين؛ فالجواب على ذلك أن البائع

ينتهي دوره بتسلیم الصك تمہیداً لإفراغه، ولم يجر 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 فالمدعى أكد في مذکرته أنه تم تسليم الموظف المختص صورة من الصك بعد إفراغه وخاطب المدعى عليه وفق تذكرة المراجعة رقم (٤٠٩٣٩٦٤) في ١٤٤٠/١٠/٤٠. وبالنسبة لما قدمه المدعى عليه من طلب مقدم من المشتري بتاريخ ١٤٤٠/٩/٣ هـ بطلبه فك الرهن وإعادة الشقة؛ فإن الإفراغ والرهن قد تم بتاريخ ١٤٣٩/٩/٦ هـ، أي بعد طلبه بثلاثة أيام، بما مؤداه انعقاد البيع وتوثيقه شرعاً ونظاماً.

