

### الرقم التسلسلي: ١

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بضمد

رقم القضية: ٣٣٦٨٣٦١٧ تاريخها: ١٤٣٣

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة عسير

رقم القرار: ٣٥٣٠٤٧٠١ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٧ / ٠٦

### البيانات

بيع - عقار من دون صك - طرء الإغناء على البائع - طلب إثبات البيع - إقرار الولي - إقرار بخط البائع - يمين مكتملة - ثبوت البيع - حكم لا يفيد التملك.

### السند الشرعي أو النظامي

١- المواد (١٧٩) و (٢٥٨ / ٢) من نظام المرافعات الشرعية ولائحته التنفيذية.

٢- تعميم وزير العدل رقم (١٢ / ٣٢) ت) في ١٢ / ٣ / ١٤٠٣ هـ.

### ملخص الدعوى

أقام المدعيان دعواهما ضد المدعى عليه بصفته وليا على قاصر عقلا وطلبا لإثبات بيع المولى عليه قطعة أرض عليهما ليس عليها صك وأنه تسلم كامل ثمنها منها وذلك قبل وقوع حادث عليه أفقده الوعي، وبعرض الدعوى على المدعى عليه ولاية أقر بصحتها وقرر شاهد على ذلك، واحتياطا للقاصر طلب القاضي البينة من المدعي أصالة ووكالة فقدم سندات بخط يد البائع تضمنت الإقرار بتسليم ثمن الأرض من المدعيين، ثم جرى طلب اليمين المكتملة من المدعيين فحلفا على صحة دعواهما طبق ما طلب منها، ولذا فقد حكم القاضي بثبوت صحة دعوى المدعيين وأفهمهما بأن هذا الحكم لا يفيد التملك ولا يستند عليه في الإفراغ، ثم صدق الحكم من محكمة الاستئناف.

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) رئيس المحكمة العامة بضم، وبناء على المعاملة المحالة إلينا برقم ٣٣٦٨٣٦١٧ وتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٣ هـ المقيدة بالمحكمة برقم ٣٣٢١٥٢٠٣٦ وتاريخ ٣٠/١١/١٤٣٣ هـ، المتعلقة بدعوى (...) ضد (...)، عليه ففي يوم الثلاثاء الموافق ٣٠/١١/١٤٣٣ هـ افتتحت الجلسة الساعة الثامنة والنصف، وفيها حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) أصالة عن نفسه ووكالة عن (...) سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...) بالوكالة رقم ١١ في ٧/٦/١٤٣٣ هـ الصادرة من كتابة عدل صبيبا والمخولة له حق المرافعة والمدافعة والمخاصمة وقبول الحكم والاعتراض عليه، وحضر لحضوره (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) الولي الشرعي عن (...) بالصك رقم ١/٩١ في ٣/٧/١٤٢٩ هـ الصادر من المحكمة العامة في ضم، وعند الحضور ادعى الأول قائلاً: لقد اشترت أنا وموكلي من (...) قطعة أرض زراعية غرب مدينة (...) تشتهر ب (...)، حدودها وأطوالها ومساحتها كالآتي: شمالاً بطول مئة وثلاثة وثلاثين متراً وسبعة وخمسين سنتمتر، ويجدها أنا وموكلي مشتر من مذكور، وجنوباً بطول مئة واثنين وثلاثين متراً وتسعة وثمانين سنتمتر، ويجدها (...)، وشرقاً بطول تسعة وستين متراً وواحد وأربعين سنتمتر، ويجدها (...)، وغرباً بطول تسعة وستين متراً وأربعين سنتمتر ويجدها (...) و (...)، والمساحة الإجمالية تسعة آلاف ومئتان وسبعة وأربعون متراً مربعاً، وذلك بمبلغ وقدره خمسة وثلاثون ألف ريال استلمها بالكامل، وعمل لنا سنيين بذلك ولم يكتب لنا وثيقة البيع، وقد حصل عليه بعدها حادث مروري أفقده الوعي إلى حال تاريخه، أطلب الحكم بإثبات بيعه لي وموكلي للأرض الموصوفة في الدعوى، علماً بأن الأرض المذكورة ليس عليها حجة استحكام، وهي أرض زراعية معروفة لدى الجميع داخلية في الأراضي العامرة والمحياة من قديم الزمن، هذه دعواي، وبسؤال المدعى عليه ولاية أجاب قائلاً: ما ذكره المدعي كله صحيح، وأنا شاهد على هذا البيع، هكذا أجاب، عند ذلك واحتياطاً لأمر القاصر سألت المدعي: ألدك زيادة بينة؟ فأجاب قائلاً: نعم، لدي سندات بخط يد البائع (...)، وقدم الوثيقة المؤرخة

في ٦ / ١ / ١٤٢٦هـ، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن الآتي: (بسم الله الرحمن الرحيم، نعم أنا (...))، أقر بأنني قد استلمت مبلغا وقدره خمسة وعشرون ألف ريال ٢٥٠٠٠ من قيمة باقي الفريضة المشتملة على أحد عشر معادا إلا ربعا، يكون الباقي من الفريضة أربعة معاود إلا ربعا، فهذا المبلغ المدون في هذه الصحيفة من قيمة الأربع معاود إلا ربعا، علما بأنه قد سبق لي أن استلمت قيمة السبع المعاود الأولى كاملة وهي مئة وخمسة آلاف ريال ١٠٥٠٠٠، يكون استلام باقي المبلغ بعد تدقيق الذرعة الأخيرة الأربع معاود إلا ربعا. المقر بما فيه والمستلم (...). انتهى. كما قدم الوثيقة المؤرخة في ٤ / ٢ / ١٤٢٧هـ، وبالاطلاع عليها وجدتها تتضمن ما يلي: (بسم الله الرحمن الرحيم، استلمت أنا (...) مبلغ وقدره عشرة آلاف من الأستاذ (...))، وهي جزء من مبلغ الأرض التي تسمى (...) التي مقدارها ثلاث معاود زيادة، وباستلامي جرى التوقيع في ٤ / ٢ / ١٤٢٧)، انتهى. عند ذلك سألت المدعي والمدعى عليه ولاية عما جاء في السندات فأجاب المدعي أصالة ووكالة قائلاً: إن (...) يملك في (...) أحد عشر معادا وقد باعني وموكلي سبعة معاود بسعر المعاد خمسة عشر ألف ريال ١٥٠٠٠ وكتب لي بها وثيقة، وتبقى له أربعة معاود من الناحية الجنوبية، فجاءني وباعني منها المساحة المذكورة في الدعوى بنفس السعر من سعر خمسة عشر ألف ريال وتبقى له من الأرض معاد وثمان تقريبا، هكذا أجب، وبعرض ذلك على المدعى عليه ولاية صادق على ما ذكره المدعي أصالة ووكالة بل وشهد به، عند ذلك سألت المدعي أصالة ووكالة ألدريك زيادة بينة؟ فأجاب قائلاً: ليس لدي سوى ما قدمت، هكذا أجب، وحيث الأمر ما ذكر فقد أفهمت المدعي بأن عليه وعلى موكله اليمين تكملة لنصاب البينة، حيث إن الحق يتعلق بقاصر والشرع يتشوف لحفظ حقوقه فاستعد لذلك، ولذا رفعت الجلسة. وفي تمام الساعة العاشرة والنصف من يوم السبت الموافق ٣٠ / ٢ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة، وفيها حضر المدعي أصالة ووكالة وحضر موكله (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...))، وحضر لحضورهما المدعى عليه، وعند الحضور جرى عرض ماتم ضبطه على المدعين فاستعدا لذلك فأذنت لهما، فحلف كل واحد منهما قائلاً: والله العظيم إن ما ادعينا به صحيح، فقد باع المدعى عليه (...) الأرض الموصوفة في الدعوى واستلم الثمن،

هكذا حلف كل واحد منهما، فبناءً على ما تقدم من الدعوى والإجابة، وحيث أقر المدعى عليه بما جاء في الدعوى وشهد به وهو معروف لدينا بالديانة والأمانة ولا نزكي على الله أحداً، ولحلف المدعين اليمين اللازمة تكملة لنصاب البينة، واستيثاقاً لحق القاصر، فقد ثبت لدي صحة دعوى المدعين، وبعد الاطلاع على المادة ٢/٢٥٨ من نظام المرافعات الشرعية فقد أفهمتهما بأن هذا الحكم لا يفيد التملك وليس بمثابة حجة الاستحكام ولا يستند عليه في الإفراغ، وبهذا حكمت، وأفهمت الجميع بموجبه، فقرر الجميع القناعة وأمرت بإخراج الصك اللازم بذلك ورفعته لمحكمة الاستئناف استناداً للمادة ١٧٩ من نظام المرافعات الشرعية، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في تمام الساعة الحادية عشرة من يوم السبت ٣٠/٠٢/١٤٣٤هـ.

## الاستئناف

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الخميس الموافق ٠٢/٠٢/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الساعة التاسعة، وفيها حضر المدعي أصالة ووكالة (...) ولم يحضر المدعى عليه، وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف مزودة بالقرار رقم ٣٤٢٧٧٨٩٧ بتاريخ ٢٤/٧/١٤٣٤هـ، المتضمن ما يلي: لوحظ أن على فضيلته العمل بمقتضى تعميم معالي وزير العدل رقم ٣٢/١٢/ت في ١٢/٣/١٤٠٣هـ، وما أجراه فضيلته مخالف للتعميم المشار إليه، فلملاحظة ما ذكر وإحاق ما يستجد بالضبط وصورته وملخصه بالصك وسجله، والله الموافق. وحيث إن هذا التعميم لا يحضرنى الآن ولم يشر أصحاب الفضيلة إلى مضمونه فقد قررت رفع الجلسة للبحث عنه. وفي يوم الاثنين الموافق ٠٣/٠٤/١٤٣٥هـ افتتحت الجلسة الرابعة الساعة الحادية عشرة، وفيها حضر الطرفان، وعند الحضور جرى منا الاطلاع على التعميم المذكور، فوجدته يتضمن ما يلي: لا يسوغ لأي موثق من قاضي أو كاتب عدل أن يجري توثيق أي إقرار من بيع أو هبة أو قسمة أو وصية أو نحو ذلك من أنواع التصرفات الشرعية على أي عقار إلا إذا كان ذلك العقار يستند على صك تملك شرعي مستوف أو ما تفرع عن هذا الصك لا غير، وبعرض ذلك على المدعين أجابوا قائلين: إننا

نريد ما يثبت البيع فقط ولا نريد إثبات تملك حتى نتمكن من التقديم بعد ذلك على صك استحكام، ولأن ما ذكر في الحكم لا يعد صك تملك للمدعين والمراد بالتوثيق في التعميم إعطاء صك تملك، فإنني لازلت على ما حكمت به، وأمرت بإلحاق ذلك على الصك وسجله، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف من يوم الاثنين الموافق ٠٣/٠٤/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، ففي يوم الثلاثاء الموافق ١٥/٠٦/١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٤ : ١١ وكانت المعاملة قد عادت من محكمة الاستئناف بمنطقة عسير، مزودة بقرار أصحاب الفضيلة قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال رقم ٣٥٢٢٢٨٩٢ في ٢٥/٤/١٤٣٥ هـ، والمتضمن بأنه لوحظ مايلي: وجد سقط في صورة الضبط عما هو مدون بالصك وذلك من بداية افتتاح الجلسة التي بتاريخ الخميس الموافق ٢/٢/١٤٣٥ هـ إلى بداية الجلسة التي بتاريخ يوم الاثنين الموافق ٣/٤/١٤٣٥ هـ، ومعلوم أنه لا يدون بالصك إلا ما هو مدون بضبطه، لملاحظة ما ذكر وإكمال اللازم وإلحاق ما يستجد بالضبط وصورته وملخصه بالصك وسجله والله الموفق). انتهى. وأجيب أصحاب الفضيلة بأنه قد تم إكمال اللازم حيال ما ذكر، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في تمام الساعة الحادية عشرة والنصف من يوم الثلاثاء الموافق ١٥/٠٦/١٤٣٥ هـ.

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة المختصة بتدقيق قضايا الأحوال الشخصية والأوقاف والوصايا والقصار وبيوت المال بمحكمة الاستئناف بمنطقة عسير على المعاملة الواردة لهذه المحكمة من فضيلة رئيس المحكمة العامة بضمم الشيخ / (...). برقم ٣٤١٣٣٣٠١٧ وتاريخ ١٥/٦/١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك الصادر من فضيلته برقم ٣٤٥٠٦٩٢ وتاريخ ٣٠/٢/١٤٣٤ هـ، والخاصة بدعوى / (...). ضد / (...). بشأن بيع عقار على الصفة الموضحة بالصك، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون بباطنه، وحيث سبق دراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة، وبالاطلاع على ما أجاب به فضيلته وألحقه بالصك بناءً على قرار الدائرة رقم ٣٥٢٢٢٨٩٢ في ٢٥/٤/١٤٣٥ هـ تقررت

المصادقة على الحكم بعد الإجراء الأخير، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه  
وسلم.