

### الرقم التسلسلي: ٢

محكمة الدرجة الأولى: المحكمة العامة بالرياض

رقم القضية: ٣٤٣١٦٤٤٣ تاريخها: ١٤٣٤

محكمة الاستئناف: محكمة الاستئناف بمنطقة الرياض

رقم القرار: ٣٥٢٦٤٣٦٠ تاريخه: ١٤٣٥ / ٠٦ / ٠٢

### البيانات

- بيع - عقار مرهون - تقبل قرض الصندوق العقاري - وفاة البائع - إعفاءه من القرض -
- طلب إثبات الملكية - إقرار - قاصر بين الورثة - شهادة شهود عدول - شهادة ابن لأبيه -
- لزوم بدل القرض على المشتري - ثبوت البيع - إلزام بتسليم نصيب القاصر .

### السند الشرعي أو النظامي

- ١- قول ابن القيم في إعلام الموقعين: «والصحيح أنه تقبل شهادة الابن لأبيه والأب لابنه فيما لا تهمة فيه ونص عليه أحمد».
- ٢- المادة (٤ / ١٨٥) من نظام المرافعات الشرعية.

### ملخص الدعوى

أقامت المدعية دعوها ضد المدعى عليهم بصفتهم باقي ورثة زوجها طالبة إثبات شرائها لمنزل منه وإفراغه باسمها؛ وذلك لأنها اشترت المنزل من زوجها حال حياته وسلمته ثمنه وتقبلت باقي قرض الصندوق العقاري الذي رهن المنزل لضمان الوفاء به، وبعد وفاة زوجها شمله إعفاء المتوفين من باقي القرض، وبعرض الدعوى على المدعى عليهم أصالة ووكالة أقرؤا بصحتها، ونظراً لوجود قاصرة بين الورثة فقد استشهد القاضي الحاضرين منهم فشهدوا بصحة الدعوى، وقرر القاضي قبول شهادتهم لكون شهادة الابن لأبيه مقبولة فيما لا تهمة فيه، ثم جرى تعديلهم شرعاً، ونظراً لأن باقي القرض الذي قبلته المدعية هو من ضمن ثمن العقار، ولأن إسقاطه عن المورث لا يسقطه عن المدعية لكون الإعفاء خاص

بالمتوفين وهذا يعني ثبوت نصيب القاصرة فيه، لذا فقد ثبت لدى القاضي بيع مورث الطرفين للعقار على المدعية وتسلمه كامل ثمنه منها عدا باقي مبلغ القرض، وحكم بالزام المدعى عليها أن تسلم لولي القاصرة نصيبها من باقي مبلغ القرض الذي تم إسقاطه، وقرر التهميش على صك العقار بموجب ذلك بعد اكتساب الحكم القطعية، ولكون الحكم على قاصر فقد جرى عرضه على محكمة الاستئناف فقررت تصديقه.

## نص الحكم

الحمد لله وحده وبعد، فلدي أنا (...) القاضي في المحكمة العامة بالرياض، وبناء على المعاملة المحالة إلينا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض برقم ٣٤٣١٦٤٤٣ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٩هـ، المقيدة بالمحكمة برقم ٣٤١٦٥٤٧١٥ وتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠٩هـ، وفي يوم الأحد الموافق ١٤٣٤/١١/٢٣هـ افتتحت الجلسة الساعة ٠٠:٠٩، وفيها حضرت المدعية (...) سعودية الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) والمعرف بها من قبل ابنها (...) سعودي الجنسية، بموجب السجل المدني رقم (...)، وحضر لحضورها المدعى عليه (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) بصفته وليا على (...) بموجب صك الولاية الصادر صادر من هذه المحكمة برقم ٣٤٢٢٠٠٢٧ وتاريخ ١٤٣٤/٠٥/٢٢هـ، كما حضر (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...) و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...)، و (...) سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم (...). وفي المذکورين أعلاه بموجب صك حصر الورثة الصادر من هذه المحكمة برقم ٢٩/٤٦ وتاريخ ١٤٢٩/٠٣/٠١هـ، والمتضمن ثبوت وفاة (...) بتاريخ ١٤٢٩/٠٢/٢١هـ، وانحصار ورثته في زوجته (...) ووالدته (...) وأولاده (...) و (...) و (...) و (...) و (...)، وادعت المدعية قائلة: لقد توفي زوجي مورثنا قبل خمس سنوات في ١٤٢٩/٠٢/٢١هـ، وقد كنت اشترت منه قبل وفاته وبالتحديد بتاريخ ١٤٢٨/١١/١٩هـ منزله الواقع في

حي (... ) والمملوك بالصك رقم (... ) وتاريخ ٢٠/٣/١٤٠٨ هـ والبالغ مساحته ٥٠٠ متر مربع، وذلك بقيمة قدرها ستمائة وستة آلاف ريال تقبلت به قرض الصندوق العقاري، وقد شمله العفو والباقي وقدره مائة وستة آلاف ريال تقبلت به قرض الصندوق العقاري، وقد شمله العفو عن قروض المتوفين، وجرى تحرير البيت من رهن الصندوق وأصبح البيت ملكاً لي، ولكن لم أتمكن من إفراغه باسمي بسبب وجود القاصرة المولى عليها، أطلب إثبات شرائي للمنزل المذكور وإفراغه باسمي، هذه دعواي، وبعرض ذلك على المدعى عليهم أجابوا بقولهم: ما ذكرته المدعية صحيح جملة وتفصيلاً، هكذا أجابوا، وقال المدعى عليه (...): إنني أشهد بصحة تلك المبيعة وقت حياة والدي، وأنه استلم من القيمة المبلغ الذي ذكرته المدعية، هكذا شهد، كما قال المدعى عليه (...): إنني أشهد بصحة تلك المبيعة حال حياة والدي وأنه استلم من والدي المدعية المبلغ المذكور، هكذا شهد، وقد جرى تعديل الشاهدين من قبل ولي القاصرة ومن قبل المدعى عليه (...)، هذا وبسؤال المدعية: هل سلمت من مبلغ القرض الذي تقبلته شيئاً؟ فقالت: إني لم أسلم منه شيئاً، هكذا قالت، وحيث الأمر ما ذكر فقد قررت الكتابة لكتابة العدل للاستفسار عن صك الملكية، وقرر المدعى عليهم أصالة جميعاً توكيلهم لولي المدعى عليها (... ) في حضور الجلسة القادمة نيابة عنهم وقبول الحكم، ورفعت الجلسة حين ورود الإفادة عن صك الملكية. وفي جلسة أخرى حضرت المدعية والمدعى عليه ولاية ووكالة، وقد وردنا الإفادة من كتابة العدل الأولى بالرياض ٣٤٢٨١٢٢٧٧ وتاريخ ٠١/٠١/١٤٣٥ هـ بأن الصك ساري المفعول، فبناء على ما تقدم وبعد الدعوى والإجابة، وحيث أقر المدعى عليهم بصحة دعوى المدعية، ولكون المدعى عليها (... ) و (... ) قد شهدا بصحة تلك المبيعة واستلام الثمن، ولأن شهادة الابن لأبيه مقبولة فيما لا تهمة فيه كما قرر ذلك ابن القيم في إعلام الموقعين حيث قال رحمة الله ما نصه: (قال الآخرون: قال الله تعالى: ﴿ وَمَا كَانِ اللَّهُ لِيُضِلَّ قَوْمًا بَعْدَ إِذْ هَدَيْتَهُمْ حَتَّىٰ يَبَيِّنَ لَهُم مَّا يَتَّقُونَ ﴾، وقال تعالى: ﴿ وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ تِبْيَانًا لِّكُلِّ شَيْءٍ ﴾، وقد قال تعالى: ﴿ وَأَشْهَدُوا ذَوَىٰ عَدْلٍ مِّنكُمْ ﴾، وقد قال تعالى: ﴿ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِّن رِّجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن رَّضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ ﴾، وقال: ﴿ يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا

شَهَادَةُ بَيْنِكُمْ إِذَا حَضَرَ أَحَدَكُمُ الْمَوْتُ حِينَ الْوَصِيَّةِ اثْنَانِ ذَوَا عَدْلٍ مِّنكُمْ ﴿١٠٠﴾، ولا ريب في دخول الآباء والأبناء والأقارب في هذا اللفظ كدخول الأجنبي وتناولها للجميع بتناول واحد، هذا مما لا يمكن دفعه، ولم يستثن الله سبحانه ولا رسوله من ذلك أبا ولا ولدا ولا أخا ولا قرابة ولا أجمع المسلمون على استثناء أحد من هؤلاء فتلزم الحجة بإجماعهم)، إلى أن قال: (والصحيح أنه تقبل شهادة الابن لأبيه والأب لابنه فيما لا تهمة فيه ونص عليه أحمد)، وهذا يقتضي ثبوت شهادة المدعى عليها خصوصا أن ولي القاصرة قد أقر بذلك، ولكون المبلغ الذي تقبلته المدعية هو من ضمن القيمة وإسقاطه عن المورث لا يعد إسقاطا عن المدعية؛ إذ أن العفو خاص بالمتوفين وهذا يعني ثبوت نصيب القاصرة في ذلك المبلغ؛ إذ إنه من ضمن القيمة، ونظرا لكون بقية الورثة لم يطالبوا بنصيبهم من ذلك المبلغ الذي تم إسقاطه، لذا كله فقد ثبت لدي بيع مورث الطرفين المدعية للعقار الموصوف أعلاه قبل وفاته وأنه استلم كامل قيمته ما عدا قرض الصندوق المتبقي، كما ثبت لدي أن العقار أصبح ملكا للمدعية، كما ثبت لدي أن بذمة المدعية للمولى عليها (...). مبلغ سبعة عشر ألفا وستمائة وستة وستين ريالاً وستين وستين هللة تمثل نصيبها من مبلغ القرض الذي تم إسقاطه وألزمها بتسليمها للولي لإنفاقها على المولى عليها، وحكمت بذلك، وقنع بذلك المدعى عليه ولاية ووكالة، وسوف يتم رفع الحكم لمحكمة الاستئناف حسب نص الفقرة الرابعة من المادة (١٨٥) من نظام المرافعات الشرعية، وبعد اكتساب الحكم القطعية سوف يتم التهميش على صك العقار بموجب ذلك، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم. حرر في ١١/٥/١٤٣٥ هـ.

## الاسْتِئْثَانُ

الحمد لله وحده وبعد، فقد اطلعنا نحن قضاة الدائرة الثالثة لتدقيق القضايا الحقوقية بمحكمة الاستئناف بالرياض على المعاملة الواردة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بالرياض المكلف بالخطاب رقم ٣٤/١٦٥٤٧١٥ وتاريخ ١٩/٥/١٤٣٥ هـ، والمقيدة لدينا برقم ٣٥١٥١٥٣٩٨ وتاريخ ٢٤/٥/١٤٣٥ هـ، المرفق بها الصك رقم ٣٥٢٤٠٦٢٤ وتاريخ ١١/٥/١٤٣٥ هـ، الصادر من فضيلة القاضي بالمحكمة الشيخ / (...). المتضمن

الحكم في الدعوى المقامة من / (... ) ضد / بقية ورثة (... ) على النحو الموضح بالصك، والمتضمن حكم فضيلته بما هو مدون ومفصل به، وبدراسة الصك وصورة ضبطه وأوراق المعاملة تقرر الدائرة بالأكثرية المصادقة على الحكم مع تنبيه فضيلته بعدم إرفاق الصكوك الأصل ويكتفى بصورة مصدقة منها، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.