

قَضَايَا وَأَحْكَام

الحُكْمُ بِرَفْضِ طَلْبِ قِيَمَةِ الْإِنْتِفَاعِ بِالْعَقَارِ
بَعْدَ إِبْطَالِ عَقْدِ الْبَيْعِ الْمُبْرَمِ بَيْنَ الطَّرَفَيْنِ

القاضي / عبد الله بن صالح العضيبي

الحمد لله وبعد ففي يوم الاثنين الموافق ١١ / ٢ / ١٤٣٤هـ لدي أنا عبدالله بن صالح العضيبي قاضي محكمة بدر وبناءً على الدعوى المقدمة من والمقيدة لدينا برقم في ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٣هـ افتتحت الجلسة الأولى في الساعة التاسعة والنصف صباحاً وفيها حضر وادعى على الحاضر قائلاً في تحرير دعواه لقد اشترى المدعى عليه من الدار الواقعة في مخطط (أ) في محافظة بدر والمملوكة لي بموجب الصك الصادر من هذه المحكمة برقم في ٧ / ٦ / ١٣٩٧هـ والمرهونة لصندوق التنمية العقارية اشتراها بعد أن بعته على بمبلغ قدره أربعون ألف ريال على أن يلتزم بسداد أقساط صندوق التنمية العقارية وقدرها مائتان وخمسون ألف ريال ولم يسدد من الأقساط شيئاً بل باع الدار على هذا الحاضر وقد صدر من هذه المحكمة حكم بالصك رقم في ٢٩ / ١ / ١٤٢٧هـ ومصدق من محكمة الاستئناف بمكة يتضمن بطلان هذه المبيعات مع إفهام كل من باع أو اشترى الرجوع بالثمن على من باعه عليه وإفهام البائع بالرجوع على المشتري بالأجرة في المدة التي بقيت في يده ولأن الدار بقيت في يد المدعى عليه من حين شرائه الدار من بتاريخ ٢٢ / ٢ / ١٤٢١هـ حتى باعها على شخص آخر هو في ٦ / ٩ / ١٤٣٢هـ أطلب إلزامه حالاً بدفع أجرة هذه الدار لمدة بقاءها في يده وهي سنتان وستة أشهر وأربعة عشر يوماً وقدرها حسب قيمة المثل إجمالاً مبلغ وقدره خمسة وسبعون ألف ريال بواقع ألفان وخمسمائة ريال للشهر الواحد هذه دعواي وبعرض ذلك على المدعى عليه أجاب قائلاً ما ذكره المدعي من المبيع والشراء لهذه الدار الموصوفة في الدعوى وتاريخها وما صدر فيها

من حكم بإبطال المبيعات التي تمت على هذه الدار المرهونة صحيح وأما مطالبته بدفع الأجرة غير صحيح بل إنني خسرت فيها بالترميم الذي حكم لي فيه بأقل من تكلفتني وما بني على باطل فهو باطل مع أنه لا يمكن أن تكون أجرة المثل مبلغاً وقدره ألفان وخمسمائة ريال للشهر الواحد وهو بيت قديم جداً لا يوجد فيه كهرباء ولا نوافذ ولا يصلح للسكن وقد قدرت هيئة النظر في محكمة ينبع في الحكم السابق بين المدعي أجزتها لعام ١٤٢١هـ بمبلغ وقدره ألف وثلاثمائة ريال للشهر الواحد هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً بالنسبة لقيمة الترميم فقد صدر فيها حكم ضدي وقمت بتنفيذه وأما تقدير هيئة النظر للأجرة فهي قبل الترميم أما بعد الترميم فهي تختلف نظراً لأن قيمة الترميم دفعتها للمدعي عليه هذه إجابتي وبسؤال المدعي عليه عن مدة الترميم أجاب قائلاً لقد استغرق الترميم مدة سنة ونصف هذه إجابتي وبعرض ذلك على المدعي أجاب قائلاً لقد اعترف سابقاً بحكم بإبطال المبيعة أن مدة الترميم استغرقت ستة أشهر ولم يتم تجديدها هذه إجابتي وبعرض الصلح ونظراً لانتهاء وقت الجلسة ولحاجة التأمل عليه رفعت الجلسة وفي يوم الثلاثاء الموافق ١٦ / ٤ / ١٤٣٤هـ افتتحت الجلسة الثانية في وقتها المحدد الساعة التاسعة صباحاً وفيها حضر المدعي والمدعي عليه وبسؤالهما هل توصلا إلى صلح بينهما أجابا لم نتوصل إلى نتيجة وقدم المدعي عليه ورقة نصها "المنزل عند شرائه لا يصلح للسكن وإنما يحتاج إلى ترميم استغرق أكثر من سنة وإدخال الكهرباء له وأنه كيف يتحول عقد البيع إلى عقد إيجار وكما انتفع البائع بالمبلغ انتفعت بالمنزل وقد جاء في النص النبوي إنما الخراج بالضمان ونظراً إلى أنه لا يجب في العقد الفاسد قيمة المنفعة مطلقاً كما قرر شيخ الإسلام في الفتاوى ج ٢٩ / ٤٠٦ وقد روى عبدالرزاق بن همام في المصنف ج ٨ / ١ الشعبي عن شريح اختصم إليه رجلان في دار باعها أحدهما صاحبه فرد البيع فقال الرجل فأين غلت داري قال شريح ماله كما انتفع

البائع بالمال انتفع المشتري بالمنزل مدة بقاء العين وأنه هل يعقل أجار منزل شعبي سنة ونصف ستة وسبعون ألف ريال علماً بأن اللجنة المقررة للأجار كان فيها شيئاً من العشوائية لأنها من ينبع ولم تستند على تسعيرة أي مكتب عقاري في بدر وبعرض الصلح على المتداعيين رفض المدعى عليه الصلح وللتأمل رفعت الجلسة وفي يوم الثلاثاء الموافق ٢٣ / ١ / ١٤٣٥ هـ افتتحت الجلسة الثالثة في الساعة العاشرة صباحاً وفيها حضر المدعي والمدعى عليه وبسؤالهما عن الصلح بينهما بعد الحث عليه وأنه أبرأ لدمتهما أجاب المدعى عليه بعدم قبوله الصلح فبعد سماع الدعوى والإجابة المتضمنة إقرار المدعى عليه بشراء العقار العائد للمدعي والسكنى فيه برهنة من الزمن ومصادقتها برهن العقار لصندوق التنمية العقارية ومصادقتها كذلك بصدور حكم قضائي بإبطال البيع واستلام المدعي الدار والمدعى عليه الثمن وبعد الاطلاع على حكم السلف في أصل هذه المبيعات وما تضمنه من إبطال البيع بالصك رقم في ٢٩ / ٦ / ١٤٢٧ هـ والمصدق من محكمة التمييز بمكة المكرمة برقم في ٦ / ٣ / ١٤٢٨ هـ ونص التصديق كما يلي: "فقد جرى مناقضة التمييز بالدائرة الحقوقية الأولى في محكمة التمييز بمكة المكرمة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ / طلال بن عبدالله الحميدان قاضي محكمة بدر المؤرخ في ٢٩ / ٦ / ١٤٢٧ هـ والمسجل بعدد المتضمن دعوى والمحكوم فيه بما يلي: أولاً: بطلان المبيعة التي تمت بين المتداعيين لأنها تمت بدون إذن المرتهن وهو صندوق التنمية العقاري مع إلزام المدعى عليه المدخل في هذه الدعوى برفع يده عن هذا البيت فور اكتساب هذا الحكم للقطعية. ثانياً: سقوط دعوى المدعي ضد المدعى عليه لأن العين ليست في يده وإنما في يد ثالثاً / الأمر بإقامة دعوى عامة منفردة ضد كل من باع أو اشترى هذا البيت المرهون وهم المدعي والمدعى عليه والمدخل في هذه الدعوى ومن باعه على

وهو بعد اكتساب هذا الحكم للقطعية مع إفهام كل من باع أو اشترى بأن له أن يعود بالثمن على من باعه عليه وإفهام المدعي بأن له أن يعود بالأجرة على كل من اشتراه وسكن فيه وبدراسة الحكم وصورة ضبطه ولائحته الاعتراضية المقدمة من تقرر ما يلي: ١ / الموافقة على الفقرة الأولى والثانية من الحكم. ٢ / نقض ما قرره فضيلته في الفقرة الثالثة وهي إقامة الدعوة العامة على أطراف الدعوى والله الموفق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم "أ.هـ. وبعد الاطلاع على العمل القضائي في بيع المرهون وجدته على منهجين بين تصحيح وإبطال وبما أن هذه القضية قد تم الحكم بها بالإبطال على خلاف عملي القضائي في تصحيح العقد بعد إذن الراهن وبعد التأمل وإمعان النظر في وصف وتكييف هذه القضية ظهر لي أنها مطالبة بأجرة مقبوض بعقد فاسد وبعد البحث في هذه المسألة لم أجد لها تحريراً فقهياً وائياً وأقوال الفقهاء فيها متغايرة وغير مستقرة وهذا طرف منها فقد جاء عن الماوردي في الحاوي الكبير (٥ / ٣١٨) ما نصه: "إذا قبض الجارية عن بيع فاسد لم يجز له أن يبيعه؛ لأنه لم يملكها، فإن باعها فالبيع باطل، وتنزع من يد المشتري الثاني، وترد إلى بائعها الأول، ويرجع المشتري الأول على البائع بالثمن الذي دفعه إليه، ويرجع المشتري الثاني على المشتري الأول بالثمن الذي دفعه إليه، فلو باعها الثاني على ثالث، والثالث على رابع فعقود جميعهم باطلة وترد على الأول، ويتراجعون بالأثمان" وجاء عن الكاساني في بدائع الصنائع (٥ / ٣٠٤) في صحة تصرفات القابض بعقد فاسد بما نصه: "أن هذا الملك يفيد المشتري انطلاق تصرف ليس فيه انتفاع بعين المملوك بلا خلاف من أصحابنا كالبيع والهبة والصدقة والإعتاق والتدبير والكتابة والرهن والإجارة ونحو ذلك مما ليس فيه انتفاع بعين المبيع، وأما التصرف الذي فيه انتفاع بعين المملوك كأكل الطعام، ولبس الثوب، وركوب الدابة، وسكنى الدار، والاستمتاع بالجارية، فالصحيح أنه لا يحل؛ لأن الثابت بهذا

البيع ملك خبيث، والملك الخبيث لا يفيد إطلاق الانتفاع؛ لأنه واجب الرفع" وجاء عن ابن قدامة في المغني (١٠٧/٦) أن المقبوض بعقد فاسد كالمقبوض بالعقد الصحيح فيما يرجع إلى الضمان وعدمه، فما يضمن في العقد الصحيح يضمن في العقد الفاسد. وجاء في الشرح الكبير في ذيل المغني (٥٦/٤) ما نصه: "وعليه رد المبيع مع نمائه المنفصل وأجرة مثله مدة بقاءه في يده وإن نقص ضمن نقصه لأنها جملة مضمونة فأجزاؤها تكون مضمونة أيضاً وإن تلف المبيع في يد المشتري فعليه ضمانه بقيمته يوم التلف قاله القاضي ولأن أحمد نص عليه في الغصب ولأنه قبضه بإذن مالكة فأشبهه العارية". وفي نماء المقبوض بعقد فاسد وضمانه ما أخذ به الحنفية (بدائع الصنائع ٣٠٢/٥) والشافعية (المجموع شرح المهذب ٣٧٠/٩) والحنابلة في الصحيح عندهم (المغني ٣٢٨/٦) إلى أن زيادة المقبوض بعقد فاسد المنفصلة لا تمنع الفسخ، ويجب ردها مع أصلها إلى البائع، ولزوم ضمانها عند التلف سواء أكانت هذه الزيادة المنفصلة متولدة من الأصل كالولد واللبن والثمرة لأن هذه الزيادة تابعة للأصل لكونها متولدة منه، والأصل مضمون الرد فكذلك الزيادة كما في الغصب، أم كانت الزيادة غير متولدة منه من الأصل كالهبة والصدقة والكسب لأن الأصل مضمون الرد وبالرد يفسخ العقد من الأصل فتبين أن الزيادة حصلت على مالكة (بدائع الصنائع ٣٠٢/٥) وقال شيخ الإسلام ابن تيمية في الفتاوى (٨٥/٣٠): "وإذا كان البيع فاسداً لم يكن له المطالبة بالثمن المسمى، لكن إن تعذر رد العين ردّ القيمة، وإن كان قد عمل فيها المشتري الشريك فله ربح مثله في نصيب الشريك؛ فإن الفقهاء متنازعون فيما فسد من المشاركة، والمضاربة... وإذا عمل فيها العامل هل يستحق أجره المثل أم يستحق قسط مثله من الربح؟ على قولين: أظهرهما الثاني وهو قول ابن القاسم، والعوض في العقود الفاسدة هو نظير ما يجب في الصحيح عرفاً، وعادة، كما يجب في البيع والإجارة الفاسدة ثمن المثل، وأجرة

المثل...". وجاء في شرح منتهى الإرادات للبهوتي " ٣ / ٢٣٧) ما نصه: "ويحرم ولا يصح تصرف في مقبوض بعقد فاسد لأن وجوده كعدمه، فلا ينتقل الملك به ويضمن هو أي المبيع المقبوض بعقد فاسد، كمغصوب وتضمن زيادة من ولد وثمره وكسب، وغيرها، كمغصوب لحصوله بيده بغير إذن الشرع، أشبه المغصوب، وعليه أجره مثله ما كان بيده، ويرد زوائده المنفصلة، وعليه بدل ما تلف منه أو من زوائده". وجاء في معونة أولي النهي شرح منتهى لابن النجار (١٢٨ / ٥) ما نصه: "ولا يصح ويحرم تصرف في مقبوض بعقد فاسد، لأن فساد العقد كعدمه فلا ينفذ تصرفه فيه لعدم انتقال الملك ويضمن هو أي المقبوض بعقد فاسد ويضمن زيادته أيضاً كضمان مغصوب لأنه ملك غيره حصل في يده بغير إذن الشرع فأشبه المغصوب. فعلى هذا يلزمه أجره مثل منفعته مدة مقامه بيده ويرد معه زيادته المنفصلة وأرش ما نقص عنده وعليه بدل ما تلف منه أو من زيادته الحاصلة عنده وفيها وجه، أنها أمانة فلا ضمان عليه بتلفها عنده؛ كعارية". ويظهر لنا بعد عرض وسرد أقوال العلماء قياس من أخذ برد النماء المنفصل أو أجره البقاء في الدار ونحوها مسألة المقبوض بعقد فاسد على مسألة المغصوب وقال شيخ الإسلام ابن تيمية رحمه الله (٢٩ / ٤٠٧-٤٠٩) مفرقاً بين قبض الغاصب والقبض بعقد فاسد بما نصه: "فإذا كان العقد فاسداً لم يثبت جميع مقتضاه من وجوب التقابض والتصرف، وحل التصرف والانتفاع ونحو ذلك، فإذا اتصل به القبض فهو قبض مأذون فيه بعقد فليس مثل قبض الغاصب الذي هو بغير إذن ولهذا قال الفقهاء: ما ضمن بالقبض في العقد الصحيح ضمن بالقبض في العقد الفاسد، كالمبيع والمؤجر وما لم يضمن بالقبض في العقد الصحيح لا يضمن بالقبض في العقد الفاسد كالأمانات من المضاربة والشركة ونحوها؛ لوجود الإذن. ولهذا تنازع العلماء في حصول الملك بالقبض فيه، وفيما يستحقه من العوض، هل هو المسمى أو عوض المثل أو نحو ذلك. وذلك أن الفرق بينهما من

وجهين أحدهما: أن ذلك قبض بغير إذن المالك، وهذا قبض بإذن المالك. الثاني: أن هذا قبض اقتضاه عقد، وإن كان فيه فساد، وذاك قبض لم يقتضه عقد بحال؛ ولهذا نوجب في ظاهر المذهب المسمى في النكاح الفاسد، وفي المضاربة الفاسدة، ونحوها على أحد القولين بل الصواب أنه لا يجب في الفاسد قيمة العين، أو المنفعة مطلقاً، وذلك لأن العين لو أمكن ردها أو مثلها لكان ذلك هو الواجب "وسئل ابن سعدي رحمه الله عن المقبوض بعقد فاسد فأجاب قائلاً: "قال الأصحاب في المقبوض بعقد فاسد إنه مضمون على القابض كالمغضوب أقول: واختار الشيخ تقي الدين أن المقبوض بعقد فاسد غير مضمون وأنه يصح التصرف فيه لأن الله تعالى لم يأمر برد المقبوض بعقد الربا بعد التوبة ولأنه قبض برضى مالكة فلا يشبه المغضوب، ولأن فيه من التسهيل والترغيب في التوبة ما ليس في القول بتوقيف توبته على رد التصرفات الماضية مهما كثرت وشقت" (فتاوى ابن سعدي ص ٢١٨) قال ابن عثيمين رحمه الله معلقاً على القاعدة السادسة والأربعين من قواعد ابن رجب ما نصه: "إن صحة التصرف في البيع الفاسد مستند إلى الإذن كما في العقود الجائرة إذا فسدت مثل الوكالة، وكلت زيداً أن يبيع هذا الشيء فباعه ثم تبين فساد الوكالة فتصرفه صحيح لأنه مستند إلى الإذن بخلاف البيع الفاسد فإن صحة تصرف المشتري ليس مستنداً إلى الإذن بل مستند إلى الملك وإذا كان العقد فاسداً لا يثبت الملك، إذاً فتصرفه مبني على شيء غير صحيح فلا يكون كالوكالة إذا فسدت ولكن ما أشرت إليه آنفاً أن هذا المشتري لولا إذن البائع له ما تصرف وحينئذ يمكن أن نقول: الملك لا يثبت لكن التصرف صحيح بناءً على أن الرجل أعطاه المبيع على أنه ملكه وهذا تصرف على أنه ملكه فيكون التصرف صحيحاً. "وجاء في جواهر الإكليل شرح مختصر خليل (٢ / ٢٧) ما نصه: "وإن قبض المشتري فاسداً المبيع (رداً) بضم الراء وتشديد الدال أي المبيع لبائعه وجوب إبقائه على ملكه (و) إن

كان المشتري استغله بعد قبضه ف (لا) يرد (غلته) لأن ضمانه منه والخراج بالضمان وإن كان المشتري أنفق عليه فلا يرجع على بائعه بنفقته فإن لم يكن للمبيع غلة فله الرجوع بالنفقة فإن أحدث المشتري بالمبيع فاسداً ماله عين قائمة كبناء وصبغ فيرجع بنفقته والسكنى واللبس له ومحل رد المبيع فاسداً إن لم يفت " وقد ثبت عن عائشة رضي الله عنها أن رجلاً ابتاع عبداً فأقام عنده ما شاء أن يقيم ثم وجد به عيباً فخاصمه إلى النبي صلى الله عليه وسلم فرده عليه فقال الرجل يا رسول الله استعمل غلامي فقال عليه الصلاة والسلام: "الخراج بالضمان" رواه عدد من المصنفين في الجوامع والمسائيد والسنن كالإمام أحمد والترمذي وأبي داود والنسائي وابن ماجه والبيهقي في الكبرى والحاكم وغيرهم. ومما يسند هذا الحديث قوله صلى الله عليه وسلم: (لا يغلق الرهن من صاحبه الذي رهنه له غنمه وعليه غرمه) (رواه مالك والحاكم وقال هو صحيح على شرط الشيخين) والمشتري في هذه القضية دخل العقد جاهلاً بفساد العقد والتزم ضمان العين ولم يلتزم ضمان المنفعة ولما قرره أهل العلم من أن القابض في العقد الفاسد إذا كان جاهلاً فحكمه في الضمان حكم القابض من الغاصب إذا كان يجهل ذلك قال ابن قائد في حاشية المنتهى (٢ / ٣٤٥) ما نصه: "قوله ولا يصح تصرف... إلخ يعني بغير عتق قوله كمغصوب: قال ابن نصر الله في (حواشي المحرر): ينبغي تقييده بما إذا كان القابض عالماً بفساد العقد. أما إذا كان جاهلاً فينبغي أن يكون حكمه في الضمان حكم القابض من الغاصب إذا كان جاهلاً في أنه يضمن ذلك فيما التزم ضمانه، ولا يضمن ما لم يلتزم ضمانه" وعلى هذا فالذي يلتزم المشتري ضمانه العين لا المنفعة والعين قائمة وموجودة من غير نقص فيها وردت إلى البائع وأما سكن المشتري للدار فهو بإذن المالك بغض النظر عن صحة العقد ويتحمل البائع خطأ عقده الفاسد وعليه فقد صرفت النظر عن دعوى المدعي وأخلت سبيل المدعى عليه في هذه القضية هذا ما ظهر لي وبه

حكمت وبعرضه على الطرفين قرر المدعي عدم قناعته بالحكم وطلب رفعها إلى محكمة الاستئناف بلائحة اعتراضية فأجيب لطلبه وأفهم بأن عليه مراجعة المحكمة يوم الأربعاء الموافق ١ / ٢ / ١٤٣٥ هـ ففهم ذلك وأما المدعى عليه فقرر قناعته بالحكم وصلى الله وسلم على نبينا محمد حرر في ٢٣ / ١ / ١٤٣٥ هـ الساعة الثانية عشرة ظهراً...

حكم تصديق

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد: بناءً على المعاملة الواردة إلينا من المحكمة العامة بمحافظة بدر رقم وتاريخ ... / ... / ١٤٣٥ هـ والمحال لنا من فضيلة رئيس محكمة الاستئناف بالمدينة المنورة برقم وتاريخ ... / ... / ١٤٣٥ هـ فقد جرى منا نحن رئيس وأعضاء الدائرة الحقوقية الثانية في محكمة الاستئناف بمنطقة المدينة المنورة الاطلاع على هذا الحكم الصادر من فضيلة الشيخ عبدالله بن صالح العضيبي القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة بدر والمسجل بعدد وتاريخ ٢٣ / ١ / ١٤٣٥ هـ المتضمن دعوى ضد المحكوم فيه بما دون باطنه، وبدراسة الصك وصورة ضبطه واللائحة الاعتراضية وأوراق المعاملة تقرر المصادقة على الحكم، والله الموفق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

رئيس الدائرة

سليم الله بن سليم بن كريدم العوفي

قاضي استئناف

عبدالمحسن بن محمد بن عبدالرحمن القاسم

قاضي استئناف

عبدالعزیز بن عبدالله بن سليمان العيسى