

يسر أسرة تحرير مجلة **المعدل**

تلقي الأسئلة والاستفسارات عن الإجراءات والتنظيمات في المحاكم وكتابات العدل لتعرضها على أصحاب الفضيلة القضاة وكتّاب العدل والمستشارين في الوزارة، ويمكن إرسال هذه الأسئلة على عنوان المجلة.

المستأجر الماثل في السداد

❖ ما الإجراء المتبع في مقاضاة المستأجر الماثل في السداد؟ وهل يحق له أيضاً طلب إثبات معاينة عند استلام العين المستأجرة لتقدير الأضرار الناجمة خلال مدة التأجير؟ ومن المسؤول عن دفع قيمة المدة التي ضاعت إلى حين صدور الحكم وتنفيذه؟ وهل يحق للمؤجر فتح العين المؤجرة وجردها ما فيها وبيعه لسداد مستحقه أم لا بد من تخويله من قبل القاضي أو المستأجر؟

العين المستأجرة لتقدير الأضرار الناجمة خلال مدة التأجير، فالشريعة الإسلامية جاءت بدفع ورفع الضرر، يقول ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار». وقد عالج هذه نظام المرافعات الشرعية وما جاء في لوائحه التنفيذية في المواد الآتية: المادة الثانية عشرة بعد المائة والمادة الثالثة عشرة بعد المائة، والمادة الخامسة عشرة بعد المائة، والمادة السادسة عشرة بعد المائة. وهذا الإجراء يكون بصفة مستعجلة.

على أن المستأجر لا يلزمه عند إخلاء العقار التعويض عن الأضرار الناتجة عن العيوب الضمنية في العقار ولا عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال العادي الذي ليس فيه تعد ولا تقصير، ولا يطالب بتكاليف التعديلات أو المباني الإضافية، وإنما يلتزم فقط بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي. وإذا اتفق الطرفان على شروط صحيحة في

الإجراء المتبع في مقاضاة ذلك المستأجر الماثل في سداد الأجرة المستحقة عليه يرجع في ذلك للعقد الذي بينهما، فقد يكون حدد فيه كيفية السداد فحسب الاتفاق المبرم بينهما يكون دفع الإيجار، فقد يكون دفع الأجرة شهرياً، وقد يكون كل ستة أشهر أو يسكت عنه فيكون حالاً، فإذا ماثل المستأجر وهو قادر على سداد الإيجار صح للمالك مقاضاته لدى المحكمة المختصة لما ورد في الحديث الصحيح عن النبي ﷺ بقوله: «مطل الغني ظلم»، فتصح مخاصمته ومقاضاته إذا كان موسراً ويستطيع الإيفاء وحل السداد. وقد ذكر الفقهاء أن الأجرة إذا كانت حالة فظهر المستأجر مفلساً أو معسراً وله مال بعيد مسافة القصر كان للمؤجر حق الفسخ كما جاء ذلك في شرح المنتهى ج ٢ ص ٤٩، وكشاف القناع ج ٢ ص ٧٨، وكما نصت عليه التعليمات. أما بخصوص حق طلب إثبات معاينة عند استلام

طلب إضافة هيئة مستجدة

ما الإجراء المتبع في طلب أحد الخصوم من ناظر القضية إجراء نص نظامي أو إثبات بينة أو إضافة معلومة تتعلق بالقضية ولم ينظر القاضي لذلك؟ وهل للخصم التقدم للجهة المسؤولة لإقناع القاضي بتحقيق طلبه؟

حدد نظام المرافعات - حصراً - طرق الاعتراض على الأحكام القضائية في التمييز والتماس إعادة النظر بموجب المادة الثالثة والسبعين بعد المائة، كما أنه لا يجوز لأي من المتداعين الاعتراض على إجراءات القاضي قبل الفصل في الدعوى، ولا التقدم إلى جهة بهذا الاعتراض حتى يفصل في الدعوى الأصلية، ويكون الاعتراض على الحكم الصادر في الموضوع. ويستثنى من ذلك ما يقرره القاضي من وقف الدعوى أو الأحكام الوقائية والمستعجلة قبل الحكم في الموضوع، فيجوز الاعتراض عليها لدى محكمة التمييز مع مراعاة أن كثيراً من الإجراءات جعلها النظام خاضعة لسلطة القاضي أو المحكمة التقديرية، ومن ذلك على سبيل المثال إدخال من يرى القاضي إدخاله في الدعوى والأمر بوقف الدعوى واستئناف السير في الدعوى الموقوفة بناء على طلب أحد الخصمين ولو رفض خصمه ذلك، وكإجراء التحفظ على موضوع المعاينة أو الحراسة ومباشرة التحقق من القاضي نفسه في مسألة إثبات الوفاة وحصر الورثة، وكون الوقائع المطلوب إثباتها جائزة الإثبات شرعاً أو عقلاً أو حساً ومنتجة في الدعوى نضياً وإثباتاً، وللمحكمة أن تأمر بحضور الخصم لاستجوابه إذا رأت حاجة لذلك وتأجيل الجواب.

وعلى طرفي القضية إنفاذ أمر المحكمة والسير في القضية حتى انتهائها بحكم، ثم يكون لهما بعد ذلك إبداء ما يريدان من اعتراض على أي من هذه الإجراءات لدى محكمة التمييز تبعاً لاعتراضها على موضوع الحكم.

القاضي بالمحكمة العامة بجدة

حمد بن محمد الرزوين

العقد الذي أبرم بينهما لزمهما ذلك أي المؤجر والمستأجر، فقد ورد عن النبي ﷺ قوله: «المؤمنون على شروطهم إلا شرطاً أحل حراماً أو حرم حلالاً». وذكر الفقهاء أن المأجور أمانة في يد المستأجر فلا يضمنه لو تلف بلا تعد وتقصير، ويرجع في معرفة التعدي وعدمه عند الاختلاف إلى ذوي الخبرة، ذكر ذلك صاحب شرح المنتهى ج ٢ ص ٢٩١ و٢٩٤ و٣٠٠ وكشاف القناع ج ٢ ص ٣١٥ و٣١٦ والمغني ج ٢ ص ١١٩.

والمسؤول عن دفع قيمة المدة التي ضاعت إلى حين صدور الحكم وتنفيذه، فيرجع في ذلك للحاكم الشرعي بعد مطالبة المؤجر وإقامته دعوى على مستأجر العين، لأن الضرر يزال كما جاء في القاعدة الشرعية والتي دليلها قوله ﷺ: «لا ضرر ولا ضرار»، ويكون تقدير ذلك للنظر الشرعي.

أما أحقية المؤجر لفتح العين المؤجرة وجردها ما فيها وبيعها لسداد مستحقه، فهذا له إجراء مبني على تعليمات منظمة لذلك، ولا يحق للمؤجر ابتداءً أن يفتح العين المؤجرة بنفسه، فقد جاء في التعميم ذي الرقم ١٥١/٨/ت في ١٠/٨/١٤٠٨هـ: عندما تنتهي مدة الإيجار وعملت التحريات اللازمة عن المستأجر ولم يتم العثور عليه يحال الطلب إلى المحكمة للنظر فيما يدعيه المدعي، وعندما يحكم ناظر القضية بفتح المحل أو العكس بواسطة اللجنة المكونة من الإمارة والمحكمة والشرطة ويتم فتحه فيجرد ما فيه ويسلم لصاحبه وتسلم الموجودات إلى مدير بيت مال المحكمة، ومن ثم يحق للمؤجر صاحب العين أن يقيم دعوى على بيت المال إذا كان في ذمة المستأجر له أي حق.

كما إن المادة التاسعة بعد المائتين من نظام المرافعات الشرعية نصت: على أن المؤجر العقار أن يطلب إيقاع الحجر التحفظي على المنقولات أو الثمار والموجودات بالعين المؤجرة ضماناً للأجور المستحقة، وكل هذه الإجراءات لدى المحكمة المختصة.

هذا ما تيسر الجواب عنه، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

المفتش القضائي بوزارة العدل

محمد بن عبدالله ابن عمارة