

قضايا وأحكام

إعداد:

القاضي محمد بن مسفر بن محمد النفير*

*القاضي بالمحكمة العامة بخميس مشيط.

بيع جزء خارج ملكية البائع

الحمد لله وحده وبعد، فهذه قضية تتعلق بمبايعه، ومنها جزء خارج ملكية البائع، حيث أدى أ.ع. أن المدعو «ع.س.» قد باع عليّ قطعة أرض تقع في وقمت ببيعها على أحد الأشخاص ثم حكم عليّ بالإفراغ للمشتري، وحينما وقفت هيئة النظر على المباع، اتضح أن جزءاً منه خارج محتويات الحجة ورفض المشتري قول المباع. ولذا أطلب إلزام المدعى عليه بإعادة كامل القيمة التي استلمها وقدرها مليون وستمائة وخمسون ألف ريال.

وأجاب المدعى عليه قائلاً: إنني قد بعث الأرض المذكورة بالقيمة المذكورة وقد استلمتها كاملة نقداً وكذلك معدات ثقيلة وقلت للمشتري في ذلك الوقت إنني خارج المسؤولية ولم أشترط له إفراغ أو غيره وقد شاهد الموقع على الطبيعة. وأصادق على أنه يوجد جزء من المباع خارج حدود صك الملكية ولكنني مستعد بتبنيته للمشتري سواءً بحجة مستقلة أو إضافته إلى صك الحجة أو يقبل بها المشتري بوضعها الحالي ويتقدم بطلب صك مستقل عليها. وبعرضه على المدعي أجاب قائلاً: إنني أطلب تسليمي القيمة كاملة أو تسليمي كامل الأرض بموجب صك شرعي، حيث إن جزءاً منها غير مملوك للبائع. ثم جرى الإطلاع على أوراق المبايعه وعلى قرار هيئة النظر وعلى صك الحجة وتم ضبط ذلك كله.

الحكم ومسبباته: وبناء على ما تقدم من الدعوى والإجابة وحيث اعترف المدعى عليه «ع.س.» بالمبايعه المذكورة واستلام القيمة المذكورة واستعد سابقاً بالإفراغ للمشتري في

عقد المبيعة . ثم اتضح أن هناك جزء من المباع خارج عن مساحة الصك الأساسي ، وذلك بعد وقوف هيئة النظر بالمحكمة حسبما ورد في قرارهم المذكور وحيث رفض المدعي القبول بالجزء الداخل في الحجة وإخراج حجة مستقلة على الجزء المنفصل عن صك الملكية وطالب بإعادة القيمة . وحيث أن الجزء الخارج عن الحجة يقع في أملاك الغير حسب حدود الحجة . وحيث تضرر المدعي من تأخر الإفراغ وكان يظن أن المباع بكامله داخل في حدود الحجة ، وتمت الإشارة إلى ذلك في المبيعة بين الطرفين التي صادق عليها الطرفان والتي تتضمن أن المباع مملوك بصك شرعي . وحيث إن من شروط المبيع أن يكون المباع مملوكاً للبائع أو مأذوناً له في بيعه . وقد اتضح أن جزءاً من المباع غير مملوك للبائع . كما نص الفقهاء - رحمهم الله تعالى - على أن من باع جميع ما يملك بعضه صح البيع في ملكه بقسطه وبطل في ملك الغير ولمشتر الخيار بين رد وإمسك إن لم يعلم الحال لتبعض الصفقة عليه . كما نصوا أيضاً على أنه إن بان مبيع على أنه عشرة أقل منها صح البيع والنقص عن العشرة على بائع لأنه التزمه بالعقد ويختر باذع إن أخذه أي المبيع الناقص مشتر بقسطه من الثمن فإن شاء أمضاه أو فسخ دفعاً لضرره . مع أن البائع في هذه القضية لا يملك الجزء الخارج عن الحجة .

بناء على ذلك فقد حكمت على المدعي عليه «ع . س» بإعادة القيمة التي استلمها وقدرها مليون وستمئة وخمسون ألف ريال للمدعي «أ . ع» وتعود إليه القطعة المبيعة المذكورة وأفهمت المدعي عليه أن له حق العودة على من باع عليه بخصوص هذه المبيعة إذا رغب والزم الطرفين بما ذكر واعتبرت القضية منتهية بموجبه . وبعرضه على الطرفين قرر المدعي قناعته به وقرر المدعي عليه عدم قناعته به . ثم رفعت القضية لمحكمة التمييز وعادت ملاحظاً عليها بالأكثرية بأنه يتوجب النظر في اللائحة الإعتراضية والرد على فقراتها والنظر في إعادة القيمة حيث إن المدعي لم يدفع نقوداً بل دفع نقوداً ومعدات .

فعليه أفيد أنه قد تم الرجوع للائحة الاعتراضية ولم أجد فيها ما يلفت النظر أو يمكن أن يؤثر على الحكم الصادر منافي هذه القضية لكون جزء من المباع غير مملوك للبائع ويقع خارج حدود صك الملكية، وقد اعترف المدعى عليه بذلك. بينما ورد في المبيعة بين الطرفين أن الأرض مملوكة بموجب صك شرعي. وهذا هو ما أوصلها إلى هذه القيمة خصوصاً وأنها تقع في منتزه سياحي.

أما قول المعترض أن البيع عزم بمجرد العقد وقت مضت مدة الخيار بين الطرفين، فإن البيع يعتبر باطلاً لكونه غير مملوك للبائع سوى في جزء منه لم يوافق المدعي على قبوله منفرداً عن بقية الملك ولا يدخل الخيار في هذه المبيعة والحال ما ذكر. ومعلوم أن من شروط البيع أن يكون المباع مملوكاً للبائع أو مأذوناً له فيه وهذا غير متحقق في هذه المبيعة بالنسبة للجزء الخارج عن الحجة. وأما بالنسبة للفقرة الثانية وأنه يجب الحكم بما دفعه المدعي للمدعى عليه من نقود ومعدات فإن الطرفين قد ذكرا أن القيمة قدرها مليون وستمئة وخمسون ألف ريال وصادقا على ذلك رقم الحكم بإعادة المبلغ النقدي. أما الدرر الذي تم ذكره في المبيعة فهو مضاف على القيمة لكون الطرفين يوجد بينهما مبيعات أخرى في عدة أملاك في أنحاء المملكة وقد انتهت بعض القضايا لدينا.

وقد ذكرنا هذه المدة في هذه المبيعة وهي تتعلق بغيرها ويدل على ذلك مصادقة الطرفين على مقدار القيمة في أثناء نظر القضية وما أجاب به كل واحد منهما. وعلى فرض أنها تتعلق بهذه المبيعة فإن المدعي لم يطالب بإعادتها بل اكتفى بالمبلغ النقدي ووافق على الحكم بذلك. ثم تم تأييد الحكم من محكمة التمييز بموجب القرار رقم ١٢٤ / ١ / ١ في ١٩ / ١ / ١٤٢٣ هـ. وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.