

الحمد لله وبعد، فلدى الدائرة العامة الثانية عشرة وبناء على الدعوى المقيدة برقم [REDACTED] وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٣ هـ والمقامة من المدعي:

الاسم	نوع الهوية	رقم الهوية	النوع	الجنسية
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	مؤسسة	[REDACTED]

ضد المدعى عليه:

الاسم	نوع الهوية	رقم الهوية	النوع	الجنسية
[REDACTED]	الهوية الوطنية	[REDACTED]	فرد	السعودية

الدعوى

جرى من الدائرة تفعيل الترافع الالكتروني بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٤١ هـ وجرى سؤال المدعي عن دعواه فادعى [REDACTED] سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم [REDACTED] بصفته مدير المؤسسة المدعية [REDACTED] سجل تجاري رقم [REDACTED] بتاريخ ١١ / ٠٣ / ١٤٣٤ هـ سجل مكة المكرمة بقوله بموجب عقد إيجار مؤرخ في ٢٩/٣/١٤٣٩ هـ والمحرر بين المدعى عليه و مؤسسة / ملاك التقوى السياحة و بموجبه تم استئجار فندق [REDACTED] الكائنة بمكة ، الروضة لمدة ٥ سنوات بقيمة ١,١٠٠,٠٠٠ ريال (مليون ومائة الف ريال) تسدد على ثلاث دفعات طبقاً لما هو موضح بالعقد بالفعل تم سداد الإيجار الدفعة الأولى مبلغ (٤٠٠,٠٠٠) أربعمائة ألف ريال من حساب المؤسسة بتاريخ طبقاً لما هو مبين بشيك رقم ٣١ بتاريخ ١٤٤١/٤/٨ والمسحوب على بنك الرياض و لكن عند الاتصال بالمدعي عليه لطلب فسخ العقد واستلام الفندق طلب المدعي بالمبلغ المتبقي ، بالرغم من انعدام التشغيل نظراً لجائحة كورونا التي أخذت في طريقها الأخضر و اليابس و قامت حكومة المملكة حرسها الله بإيقاف نشاط الحج و العمرة حرصاً منها على صحة و سلامة المواطنين و المقيمين داخل المملكة العربية السعودية و بالتالي فلم يتم الانتفاع بالفندق على الاطلاق و لم يدخل في حسابه و لو ريال واحد و لكن المدعى عليه أصر على موقفه بضرورة سداد الإيجار مما حدنا لرفع هذه الدعوى بغية الإقالة من القيمة الإيجارية المستحقة و فسخ عقد الإيجار بمطالبة فضيلتكم للعقد سند الدعوى يتبين أن موضوع العقد هو إيجار فندق و هذا النشاط لا يعمل إلا في موسمي الحج و العمرة و بما أن العالم أجمع قد أجتاحه فيروس كورونا و ترتب على ذلك غلق كافة الأنشطة و الفاعليات و قد صدر قرار خادم الحرمين الشريفين بتعليق موسم الحج و العمرة بداية من رجب ١٤٤١ و بالتالي فالموسم لم يعمل كما كانت طبيعته فالمتعارف عليه هو أن ذروة الفنادق و التشغيل تكون في موسم رمضان و موسم الحج و كلاهما تم إيقافه و بالتالي لم يتم الانتفاع من الفندق على الاطلاق خلال كامل هذه الفترة أي لم ينتفع المدعي حتى يتمكن من سداد الالتزام الوارد بالعقد و هو سداد الايجار و عدم الانتفاع سبب خارجي لا يرجع إلى المدعي و لا علاقة له به بل هي جائحة و قوة قاهرة منعت تنفيذ العقد بما يضمن الانتفاع المقصود من الايجار و بالتالي يستحيل تنفيذ بند الايجار طبقاً للقاعدة الشرعية (لا ضرر و لا ضرار) ألتمس من فضيلتكم ما يلي. أولاً: الحكم بالإقالة من عقد الإيجار المؤرخ ٢٩/٣/١٤٣٩ مع ما يترتب على ذلك من آثار . ثانياً: إلزام المدعى عليه بسداد

مبلغ و قدره (٤٠٠,٠٠) أربعمائة ألف ريال قيمة الدفعة المسددة ثالثاً: سقوط الحق في مطالبة المدعى عليه هكذا ادعى ,

المرافعة

فجرى من الدائرة افهام المدعي بأنه تم الجمع في الدعوى بأكثر من طلب واستناداً للفقرة الثانية من المادة الحادية والأربعين اختيار أحد هذه الطلبات ورافق ما يثبت الدعوى فأجاب [REDACTED] مدير المدعية الطلب بالإقالة من عقد الايجار والمؤرخ بتاريخ ٢٩/٣/١٤٣٩ وما يترتب على ذلك من اثار عليه حتى استلام العين مع إعادة المبلغ الدفعة المسلمة فقط هكذا أجاب فجرى من الدائرة افهام المدعي بأن عليه تحديد أحد هذه الطلبات أما الإقالة أو إعادة المبلغ المسلم له والتقدم بالأخرى بدعوى مستقلة إذا رغبت فأجاب هاني عبد الله ثابت اليماني مدير المدعية بقوله أرغب حالياً فسخ العقد بمطالعة فضيلتكم للعقد سند الدعوى يتبين أن موضوع العقد هو إيجار فندق و هذا النشاط لا يعمل إلا في موسمي الحج و العمرة و بما أن العالم أجمع قد أجتاحه فيروس كورونا و ترتب على ذلك غلق كافة الأنشطة و الفاعليات و قد صدر قرار خادم الحرمين الشريفين بتعليق موسم الحج و العمرة هكذا أجاب فجرى من الدائرة عرض الدعوى على المدعى عليه فأجاب المدعى عليه بقوله إجابة على الدعوى افيدكم انه غير صحيح جملة وتفصيلاً ، وذلك لأنه منتفع بالعقار طيلة العام ، ومنصوص في العقد على ان الانتفاع طيلة العام وليس محصوراً بالحج و العمرة ، وكونه اخذ العقار لغرض الانتفاع به في فترتي الحج و العمرة ففعله غير ملزم لي ، والانتفاع غير مشروط في العقد ، واطالبه بالمبلغ المتبقي من الايجار هكذا أجاب , فجرى من الدائرة عرض جواب المدعى عليه على المدعي فأجاب بقوله لا يخفي على الجميع بما اتخذتها القيادة الرشيدة من قرارات بهدف الحد من انتشار هذا الجائحة ومجابهتها لحماية أرواح الناس ومن ضمن القرارات بان تم فرض الحظر و منع التجوال بمكة و أيضاً منع الحج و العمرة بسبب كورونا ،، ولم يتمكن مشغلين الفنادق الانتفاع ،، وعلى ضوء ذلك لم يكن اهمال او تقصير من قبلنا ، ولكن الوضع (القوة القاهرة) هكذا أجاب , وعند ذلك قررت الدائرة تحديد موعد جلسة مرئية للنطق في الحكم وفيها حضر المدعي وحضر المدعى عليه وكالة [REDACTED] سعودي الجنسية بالسجل المدني رقم [REDACTED] بالوكالة رقم [REDACTED] بتاريخ ١٢ / ٢ / ١٤٤٠ هـ الصادرة من الموثقين والتي تخوله المطالبة وإقامة الدعاوى - المرافعة و المدافعة - سماع الدعاوى والرد عليها الخ

الأسباب

فبناء على ما تقدم من الدعوى والاجابة ولقول النبي صلى الله عليه وسلم (لا ضرر ولا ضرار) وبما ان دعوى المدعي هي المطالبة بفسخ العقد المبرم بينه وبين المدعى عليها بسبب عدم انتفاعه بالعقار لجائحة كورونا وبما ان جائحة كورونا واجراءاتها الاحترازية قد تسبب في إيقاف العمرة وتقليل عدد حجاج هذا العام وحيث قرر ولاة الامر حفظهم الله بإيقاف الأنشطة التجارية وبد الحجر المنزلي منذ بتاريخ ٢١ / ٧ / ١٤٤١ هـ واشتهار ذلك بين الناس ولما قرره اهل العلم من ان خيار الفسخ للعقود وقائم للمستأجر عند فوات المنفعة قال صاحب الكشاف (لو حدث خوف عام يتمتع من سكنى المكان الذي فيه العين المستأجرة او

حضر البلد فامتنع خروج المستأجر الى الأرض التي استأجرها ليزرعها فله الفسخ لأنه امر غالب منه المستأجر استيفاء المنفعة فيثبت به الخيار (وحيث ان من مقاصد الشرعية الإسلامية الكبرى بإزالة الضرر ورفعة ولجميع ما سبق

الحكم

فقد فسخت عقد الأجرة المسماة منذ تاريخ ٢١ / ٧ / ١٤٤١ هـ وبما تقدم حكمت ويعد هذا الحكم حضورياً بحق المدعي وأن للمحكوم عليه مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إيداعه في ملف الدعوى لتقديمه لائحته الاعتراضية وإلا سقط حقه في طلب الاستئناف واكتسب الحكم القطعية وذلك استناداً للمادة (٥٧) والمادة (١٦٥) والمادة (١٧٩) من نظام المرافعات الشرعية ولوائحه التنفيذية



توقيع رئيس الدائرة

لقد اكتسب هذا الحكم الصفة النهائية بمضي المدة المحددة للاعتراض عليه

تم الاعتماد من قبل:

