

السيب
المدنية

صدر من الدائرة المدنية بالجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة الابتدائية بالسيب في يوم السبت
1427/2/4 هـ الموافق له 2006/3/4 م

من الدائرة المشكلة على النحو التالي:-

القاضي / سيف بن سعيد بن حمد العزري
الفاضل /

رئيساً للجلسة
أميناً للسر

الحكم في الدعوى المدنية رقم .../2005

المدعي :
عنوانه :
المدعى عليه الأول :
عنوانه :
مدعى عليه الثاني : (خصم مدخل)
عنوانه :

المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة

وحيث إنّ الدعوى تتلخص وقائعها المستقاة من سائر أوراقها في أنها رفعت من قبل المدعي ضد المدعى عليه الأول بموجب صحيفة أودعها أمانة سرّ المحكمة بتاريخ 2005/11/13 م ، ووفق صحيح القانون أعلنت طالب في ختامها إلزام المدعى عليه بأن يصلح ما ينتقده في المنزل وأن يعمل درجا له وأن يرى القسم الثالث من المنزل أو أن يستلم منزله ويردّ المبلغ.

وشرحا لدعواه قال بأنه ذهب مع المدعى عليه والشاهد وابن الشاهد لرؤية منزل أراد المدعي شراؤه في بولاية السيب، ورأوا المنزل من الخارج ولم يروه من داخل، وطلب من المدعى عليه رؤيته من الداخل فقال بأنّ المفاتيح ليست

بالسيب المدنية

تابع الحكم في الدعوى المدنية رقم 2005/....

معه وأن البيت في حالة جيّدة من الداخل ومضمون، وكان في قسمين جديد وقديم، فوافق على كلامه ودفع عربونا ألف ريال عماني، وبعد أن أعطاه المبلغ كاملاً اثنين وعشرين ألف ريال وتغيير الملكية وعقود الإيجار ذهب ليرى المنزل فكان بحالة سيئة جداً من مطابخ وغرف ولا درج في قسميه الشمالي والجنوبي، وفيه قسم ثالث لم يره بعد.

وحيث إنّ الدعوى قد نظرت على النحو الثابت في محاضر الجلسات، وبما حضر المدعي والمدعى عليه الأول، وحدد المدعي ما ينتقده في البيت وهو دورة المياه والمطبخ والدرج، وقصر طلبه على أن يصلح المنقود في البيت أو أن يردّ إليه ثمنه ويردّ البيت، وأجاب المدعى عليه بأنه صاحب المكتب الذي تمّ عن طريقه البيع وأنّ المدعي رأى البيت وأنّ العبارة في أسفل العقد وهي: "شاهد المشتري المنزل على الحالة التي عليها وقبلها" موجودة منذ العقد والمدعي استلم نسخة منها وفيها العبارة، وأنه طلب من المدعي أن يحدّد موعداً لرؤية البيت قبل تغيير الملكية فلم يفعل، وقدم المدعى عليه الأول صوراً من عقد البيع ومن إذن توريد مبالغ لدى وزارة الإسكان والكهرباء والمياه ومن عدد من عقود الإيجار ومن اتفاق المدعي مع المدعى عليه الأول في كيفية دفع الألف ريال المتبقي على المدعي، وطلب المدعي إحضار شهوده فأحضر شاهدين الأول: والثاني: فاستمعت المحكمة لأقوالهما، وطلب المدعي إدخال المدعى عليه الثاني لكونه بائع البيت، فأجابته المحكمة لذلك وقدم صحيفة إدخال وحضر المدعى عليه الثاني الخصم المدخل، وقال بأنّ المدعى عليه رأى البيت عدّة مرّات إلى ما قبل نقل الملكية، وبجلسة 2006/2/11م قرّرت المحكمة معاينة المنزل لطلب أطراف الدعوى، وفي يوم 2006/2/19م انتقلت المحكمة بذات الهيئة وبحضرة أطراف الدعوى جميعاً رأى المدعي القسم الذي لم يره من قبل، وحدد ما ينتقده في البيت، وأكد على أنّه لم يَرَ البيت من الداخل إلا بعد نقل الملكية وتغيير عقود الإيجار، وأكد المدعى عليهما أنّه رآه من الداخل عدّة مرّات قبل نقل الملكية. وحيث إنّ الدعوى قد حجزت للحكم بجلسة اليوم.

وحيث إنّ عن طلب المدعي إدخال، فإنّ المحكمة تقبل إدخاله طبقاً للمادّة (117) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية، وتعتبره المدعى عليه الثاني، وتكتفي بذكر ذلك في أسباب الحكم دون منطوقه.

وحيث إنّ من المقرّر فقها أنّ "مَنْ اشْتَرَى شَيْئاً وَمَ يَرُهُ كَانَ لَهُ الْخِيَارُ حَتَّى يَرَاهُ فَإِذَا رَأَهُ إِنْ شَاءَ قَبْلَهُ وَإِنْ شَاءَ فَسَخَّ الْبَيْعَ وَيُقَالُ لَهُذَا الْخِيَارُ خِيَارُ الرُّؤْيَةِ وَإِنْ كَانَ ذَلِكَ الْمَالُ قَدْ عَرَفَهُ الْبَائِعُ بِالْوَصْفِ أَوْ التَّعْرِيفِ أَوْ الْإِشَارَةِ إِلَى مَكَانِهِ الْخَاصِّ إِلَّا أَنَّهُ غَيْرُ لَازِمٍ، وَالْمُشْتَرِي مُحَيَّرٌ فِيهِ حَتَّى يَرَاهُ، وَيَثْبُتُ خِيَارُ الرُّؤْيَةِ بِغَيْرِ شَرْطٍ وَلَا تَوْقِيتٍ وَيَمْنَعُ لُزُومَ الْمِلْكِ،

تابع الحكم في الدعوى المدنية رقم .../2005

فَهُوَ لَيْسَ مُؤَقَّتًا بِمُدَّةٍ فَإِذَا لَمْ تَفْعَ الْأَسْبَابُ الْمُبْطِلَةَ لِخِيَارِ الرَّؤْيَةِ بَقِيَ خِيَارُ الرَّؤْيَةِ لِلْمُشْتَرِي مَا بَقِيَ الْمُشْتَرِي فِي قَيْدِ الْحَيَاةِ لِأَنَّ النَّصَّ الَّذِي أُثْبِتَ هَذَا الْخِيَارَ مُطْلَقًا، وَثُبُوتُ خِيَارِ الرَّؤْيَةِ مُعَلَّقٌ عَلَى رُؤْيَةِ الْمَبِيعِ وَلَا يَنْبُتُ خِيَارُ الرَّؤْيَةِ لِلْمُشْتَرِي قَبْلَ الرَّؤْيَةِ لِأَنَّ الْمَعْلَقَ عَلَى شَيْءٍ لَا يَنْبُتُ قَبْلَ تَحَقُّقِ ذَلِكَ الشَّيْءِ، إِلَّا إِنْ صَدَرَ مِنَ الْمَشْتَرِي مَا يُسْقِطُ خِيَارَهُ بِأَنْ قَبِلَ الْمَبِيعَ، وَقَبُولَ الْمَبِيعِ إِذَا أَنْ يَكُونَ بِالتَّصْرِيحِ كَقَوْلِ الْمُشْتَرِي بَعْدَ رُؤْيَةِ الْمَبِيعِ قَدْ رَضِيتُ بِهِ أَوْ أَجْرْتُهُ وَمَا أَشْبَهَ ذَلِكَ مِنْ أَلْفَاظِ الرِّضَا وَالْقَبُولِ، وَإِنَّمَا أَنْ يَكُونَ دَلَالَةً كَأَنْ يَقْبِضَهُ أَوْ رَسُولُهُ أَوْ يُؤَدِّي ثَمَنَهُ إِلَى الْبَائِعِ أَوْ يَعْرِضَ بَعْضَهُ لِلْبَيْعِ بَعْدَ رُؤْيَتِهِ فَيَسْقِطُ خِيَارَهُ، كَمَا أَنَّ تَصَرُّفَ الْمُشْتَرِي فِي الْمَبِيعِ تَصَرُّفَ الْمَلَائِكِ يُسْقِطُ خِيَارَ رُؤْيَتِهِ وَكَذَلِكَ تَصَرُّفَ الْمُشْتَرِي عَلَى وَجْهِ يَثْبُتُ حَقَّ الْعَيْرِ يُسْقِطُ خِيَارَ رُؤْيَتِهِ سَوَاءً أَكَانَ ذَلِكَ التَّصَرُّفُ قَبْلَ الرَّؤْيَةِ أَمْ بَعْدَهَا؛ لِأَنَّ الْمُشْتَرِي إِذَا جَازَ لَهُ فَسْخُ الْبَيْعِ بِخِيَارِ الرَّؤْيَةِ عَلَى هَذَا الْوَجْهِ يَكُونُ مُتَعَدِّيًّا عَلَى حَقِّ الْعَيْرِ مَعَ أَنَّهُ لَيْسَ لَهُ ذَلِكَ، وَذَلِكَ كَمَا إِذَا اشْتَرَى شَخْصٌ مَالًا بِدُونِ أَنْ يَرَاهُ يَبِيعُ مُطْلَقًا أَوْ بِشَرْطٍ أَنْ يَكُونَ الْمُشْتَرِي مُحَيَّرًا، ثُمَّ بَاعَ ذَلِكَ الْمَالَ كُلَّهُ أَوْ بَعْضَهُ دُونَ أَنْ يُشْتَرِطَ لَهُ الْخِيَارَ أَوْ رَهْنَهُ أَوْ أَجْرَهُ أَوْ وَهَبَهُ وَسَلَّمَهُ أَوْ بَاعَهُ بَيْعًا فَاسِدًا وَسَلَّمَهُ قَبْلَ أَنْ رَأَاهُ أَوْ بَعْدَ ذَلِكَ يَسْقِطُ خِيَارَ رُؤْيَتِهِ حَتَّى لَوْ رَدَّ إِلَيْهِ الْمَبِيعَ بِخِيَارِ الْعَيْبِ أَوْ فَكَّ الرَّهْنَ أَوْ انْقَضَتْ مُدَّةُ الْإِجَارَةِ فَلَا يَعُودُ خِيَارُ الرَّؤْيَةِ" (ينظر درر الحكم شرح مجلة الأحكام لعلي حيدر 268/1-280)، كما أنه من المقرر فقها وقضاء أن الإقرار هو إخبار الإنسان عن حق عليه لآخر، وهو حجة على المقر إن صدر من كامل الأهلية مختارا غير متهم في إقراره لقوله تعالى: (يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ) قال المفسرون: شهادة المرء على نفسه هي الإقرار.

لما كان ذلك وكان المشتري (المدعي) قد أقرَّ بأنه اشترى المنزل وقام بإجراءات نقل ملكيته إليه، وأنه غير عقود الإيجار من اسم المالك السابق (المدعى عليه الثاني) إلى اسمه، ما يعني أنه أجر المنزل بإرادة منه، وهو بهذا متصرف في منزله تصرف الملاك، ومتصرف فيه تصرفاً يثبت حق الغير فيه، فهو يثبت للمستأجرين حق المنفعة بالسكنى فيه، وهذا كما تقرّر فقها مسقط لخيار الرؤية سواء قبل الرؤية أو بعدها، فلا داعي للبحث في أمر رؤية المدعي للمنزل من الدخل وعدم رؤيته، وإن كان الأمر موضع خلاف بين المدعى والمدعى عليهما، وعليه تقضي المحكمة بعدم ثبوت خيار الرؤية للمشتري (المدعى)، ولما كان ذلك وكان المدعي أقام دعواه من التخيير بين ردّه المبيع وأخذ الثمن أو تغيير المنقود في المنزل قائم على ثبوت الخيار، ولم يثبت له ذلك فتقضي المحكمة برفض الدعوى.

بالسبب
المدنية

تابع الحكم في الدعوى المدنية رقم .../2005

ولا ينال من الحكم بذلك أنّ المدعى عليه الأول هو القائم بتأجير المنزل؛ إذ هو سابقا الوسيط بين المدعي والمدعى عليه الثاني في بيع المنزل، ثمّ صار وكيل المدعي في القيام بأمور الإيجار من استلام المبالغ ونحوها، إلا أنّ المدعي هو المالك وهو الذي وقّع على عقود الإيجار كما يبين من عقود الإيجار المقدّمة ذوات الأرقام 659370 و659371 و659372 و659373، فهو المؤجّر حقيقة وهو المتصرّف في ملكه. وحيث إنّ المدعي هو الخاسر في الدعوى فإن المحكمة تلزمه بالمصاريف عملا بالمادة (183) من قانون الإجراءات المدنية والتجارية.

"فلهذه الأسباب"

"حكمت المحكمة برفض الدعوى وإلزام رافعها بالمصاريف".

القاضي/

أمين السرّ