

بسم الله الرحمن الرحيم

الموضوع: مذكرة جوابية مقدمة من المدعى عليه وكالة في الدعوى رقم...

بناء على دعوى المدعي وما جاء في ضبوط الجلسات وخطابات الأمانة الواردة، فإننا نوجز ردنا بما يلي:

أولاً: نود لفت نظر فضيلتكم إلى أن عقد البيع جاء معلقاً على شرط، وهو ما جاء في البند الرابع من العقد، إذ تعلق تملك المدعي للعين بدفع المبلغ المتبقي وهو (٢٤٠٠٠٠٠) مئتان وأربعون ألف ريال خلال المدة المحددة -وهي الثمانية أشهر-، ولتخلف المدعى عليه عن سداد باقي القيمة في المدة المحددة فإن ما يطلبه المدعي مخالف لصريح النظام، إذ نصّت المادة الأولى بعد المائتين من نظام المعاملات المدنية "لا يكون الالتزام المعلق على شرط واقف نافذاً إلا إذا تحقق الشرط المعلق عليه، ولا يكون الالتزام قبل تحقق الشرط قابلاً للتنفيذ" أي أنه إذا كان الالتزام معلقاً على شرط واقف، فلا يكون نافذاً إلا إذا تحقق الشرط، وأما قبل تحقيقه، فلا يكون الالتزام قابلاً للتنفيذ القهري، ولا للتنفيذ الاختياري.

وقد جاء البند الثالث من العقد بين الطرفين ما هو معضد بأن البيع معلق على شرط، إذ نص على أنه "لا يحق للطرف الأول (موكلي) التصرف في العقار خلال المهلة المحددة للطرف الثاني لإكمال المبلغ المتبقي" ولا يخفى على شريف علم فضيلتكم أنه لو كان بيعاً منجزاً من تاريخه لم يتفق الطرفان على منع البائع من التصرف لمدة معينة، ومما يعني بالضرورة أي أنه بعد انقضاء هذه المهلة يحق للبائع التصرف في العين باعتبار أن العقد لم ينفذ ولم يتحقق الشرط، وقد جاء في الروض المربع للإمام المهوتي "وإن قال البائع: (بعثت كذا بكذا على أن تنقدي الثمن إلى ثلاث ليالٍ مثلاً، وقبل المشتري (صح) البيع والتعليق، كما لو شرط الخيار، وينفسخ إن لم يفعل" انتهى.

ثانياً: ولو سلمنا جدلاً بتمام البيع واستمراره، فإن نؤكد لفضيلتكم تعذر الفرز، إذ أن خطاب الأمانة الوارد لفضيلتكم بتاريخ في ٢٩/٠٢/١٤٤٥هـ، قد أغفل سؤال فضيلتكم الأول والمذكور في ضبط الجلسة الأولى المنعقدة بتاريخ ١٣/٠٧/١٤٤٥هـ والذي نصه "هل يشترط ليمت فرز جزء من الأرض أن يتنازل المدعى عليه عن الاختلالات وعن أمتار من ملكه" وجاء جواب الأمانة غير ملاقي والتحدث بعموم الحال للمعاملات، ونصه "فلا يشترط ذلك إلا إذا دعت الحاجة الفعلية لتخطيط الحيازات الصغيرة لخدمة الأرض بما لا يتجاوز نسبة ٣٣ % من مساحة الأرض وما زاد عن ذلك يتم التعويض عنه حسب ما نصته آلية تخطيط الحيازات الصغيرة".

وجوابهم إلا إذا دعت الحاجة هو جاب عام، وبخالفه واقع الحال، إذ أن هذه القطعة مرت بطلبات متعددة من الأمانة ففي تاريخ ١٠/٠٢/١٤٤٢هـ، طلبت الأمانة من موكلي التنازل عن فارق مساحة الأرض بين الواقع والبالغ ٢٩٠٤٠٧٤ متر مربع، وبين ما هو مذكور في الصك والبالغ ٢٩٩٩٨٧ متر مربع، والبالغ اجمالي المتنازل عنه ٩٥٠١٣ متر مربع والثابت ذلك في (مرفق ١)، وقد تنازل موكلي ظناً منه أنه التنازل الوحيد.

وبتاريخ ٠٣/٠٧/١٤٤٤هـ-أي بعد تاريخ عقد المبيعة بين الطرفين- طلبت الأمانة من موكلي التنازل كذلك عن مساحة ٣٩٠٢٢ متر مربع من قطعه الخاصة ٧/٣، وقد وافق موكلي على ذلك في سبيل تسهيل عملية الفرز، وتقدم بإقرار بالتنازل وقرار الذرعة (مرفق ٢) وتم رفعها للأمين العام، وبعد سلسلة من الإجراءات وبموجب خطاب داخلي رقم ٧/٢٠٢٣ والمؤرخ في ١٣/١٢/١٤٤٤هـ رفض الأمين العام اعتماد الفرز، وتم توجيه المكتب الهندسي لتعديل وزيادة الجزء المتنازل عنه للمرة الثالثة ولم تحدد هذه المرة المساحة المطلوب التنازل عنها تماماً، والثابت ذلك بتقرير المكتب الهندسي المسؤول عن المعاملة (مرفق ٣ التقرير).

وذلك ما أكده خطاب الأمانة العام إذ يجوز لها اجزاء مالا يتجاوز ٣٣٪ من مساحة الأرض دون مقابل، وما زاد عن ذلك تعوض عنه، وبالنظر الى مساحة ما يملكه من موكلي من القطعة كاملة وهو ٤٧٨ متر مربع من اجمالي القطعة ٢٩٠٤ متر مربع، فإنها لا تتجاوز الـ ١٨٪ من مساحة كامل القطعة، أي أنه يحق للأمانة استغراق كامل القطعة وجزء من قطعة المدعى عليه كذلك في سبيل الفرز، ولا يغيب عن فضيلتكم أن هذا ضرر بالغ مرفوع شرعاً.

وعليه فإن فرز العقار بحالته الراهنة والافراغ للمدعى عليه متعذر من وجبهين، الأول أن مازال طلب الأمانة غير واضح في تحديد المساحة التي يجب التنازل عنها، وثانياً أن كامل الجزء الذي يجب التنازل عنه هو من قطعة موكلي -المدعى عليه- مما يجعل القطعة تفقد قيمتها ويتعذر الانتفاع منها.

ثالثاً: أن ما ذكره المدعي من علم موكلي بوجوب التنازل فإنه غاب عنه أنه ليس تنازل واحداً كما أسلفنا، وأن التنازل الذي يتمسك به المؤرخ ١٠/٠٢/١٤٤٢هـ، هو التنازل الأول والذي تلاه طلبات تنازل أخرى بعد تاريخ البيع. أخيراً: ولكل ما سبق، فأني أطلب من فضيلتكم رد دعوى المدعي.

والله ولي التوفيق

المدعى عليها وكالة/ بشائر المغامسي

المدينة المنورة - طريق الملك عبدالله

info@madarbusiness.com

+966 56 872 0330