

أفيدكم بالقضية المقيمة رقم 34402241 وتاريخ 28/08/1434 هـ والصادر بها حكم رقم 431801333 وتاريخ 19/02/1443 هـ من الدائرة العامة الرابعة بالمحكمة العامة بالقطيف مرفق رقم 1 حيث قضى منطوق الحكم (صحة عقد المبيعة رقم 252 وتاريخ 7/7/1432 هـ على الأرض محل الدعوى القطعة رقم 2 من المخطط المعتمد برقم 3/586 والمملوك بالصك رقم 666/344/2)، قضت الدائرة بجواز بيع العقار المرهون رهنا رسميا لصالح صندوق التنمية العقاري بدون موافقة المرتهن وخالفت النصوص والأنظمة الشرعية القضائية فقد جاء في الشرح الكبير ما نصه : "إذا تصرف الراهن في الرهن بغير رضا المرتهن بغير العنق كالبيع والهبة والوقف والرهن ونحوه فتصرفه باطل، لأنه تصرف يبطل حق المرتهن من الوثيقة غير مبني على التغليب والسراية فلم يصح بغير إذن المرتهن كفسخ الرهن" وبما أن عقد المبيعة باطل بطلان مطلق لا خفاءه رهنا بإقرار المدعي بعلمة بالرهن مرفق رقم 2 ولأن العقد باطل بطلانا مطلقا ولا تلحقه الإجازة لأنه معدوم ولا ينقلب مع الزمن صحيحا عملا بالمادة (81) من النظام المدني والذي تنص: (إذا وقع العقد باطلا جاز لكل ذي مصلحة أن يتمسك بالبطلان والمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها ولا يزول البطلان بالإجازة)، فقد أقر المدعي في صفحة رقم 19 من الحكم الصادر برقم 4630600168 مرفق رقم 3 بسؤال الدائرة من المدعي متى استلمت العقار أقر بما نصه: (استلمت العقار ووضعت يدي عليه بموجب المبيعة مع فؤاد بتاريخ 07/07/1432 هـ هكذا أجاب) فهو يقر بوضع يده على العقار والبناء فيه في تاريخ 7/7/1432 هـ أي قبل فك الرهن من صندوق التنمية العقاري وبما أن الإقرار القضائي حجة قاطعة على المقر ويلزم به استنادا للمادة 14 و15 و17 و18 من نظام الإثبات فالمدعي عليه ينكر تسليمه الأرض والبناء فيها ولا يجوز له هذا التصرف لمخالفة للنظام العام للبناء في أملاك الغير لأن العقار مرهون لصندوق التنمية العقاري ويعتبر تصرفا باطلا ونتمسك ببطلان العقد بطلانا مطلق وبطلان التصرف وقد فك رهنه بالرجوع إلى صك الملكية في تاريخ 12/10/1432 هـ مرفق رقم 4 صك الملكية والرجوع إلى مستند أثبات الصورية أقر المدعي بما نصه: (ولما كان التصرف بالبيع المشار إليه هو تصرف صوري غير حقيقي رغب المدعي عليه في الظهور مظهر المالك للأرض رقم 2 من المخطط المعتمد برقم 3/586 تطوعا منه لكون العقار مرهون لصندوق التنمية العقاري إبرم العقد الصوري) مرفق رقم 2 ،