

السادة مكتب حمد عبد الله الجميل للتقييم العقاري المحترمون السلام عليكم ورحمة الله وبركاته نودّ الإشارة إلى تقريركم الصادر بتاريخ 18/6/1445 بشأن القضية رقم 439465533، والتي كان طلب المحكمة فيها تقدير نقص أجر العقار المستغل ... بسبب جائحة كورونا. والثابت أن قيمة الأجرة السنوية محل الاعتراض قدرها 130,000 ريال، وبالتالي يكون مقدار الأجر الشهري 10,500 ريال، والمطلوب تقدير قيمة النقص من هذا المبلغ عن كل شهر. وبعد الاطلاع على تقريركم، وجدنا الملاحظات التالية:

1. الاستناد على قيمة إيجارية خلافاً للثابت من قيمة الإيجار محل مطالبة المدعي، والمقدرة بـ 10,500 ريال عن كل شهر. والقاعدة أن لا اجتهاد مع النص، فالاتفاق كان على أن الأجرة السنوية 130,000 ريال، في حين أنكم قدرتم الأجرة بخلاف ذلك. 2. أن المعادلة المقدرة في تقريركم جاءت بخصم 50% من قيمة الإيجار، وهذا الخصم يكون عادلاً لو أن المنفعة لم تتعطل بنسبة 100%. لكن الثابت أن المنفعة محل الإيجار تعطلت بنسبة 100%، خلافاً لبعض الأنشطة التجارية الأخرى مثل المطاعم والسوبرماركات والصيدليات وخلافه التي لم تتعطل منافعها تماماً. أما المدارس الأهلية المستأجرة، فلم تنتفع بالعقارات المؤجرة تماماً في تلك الفترة ولم يتم الحضور إليها مطلقاً من الطلبة أو أعضاء هيئة التدريس. بل لجأت المدارس الأهلية إلى استئجار منصات إلكترونية خاصة ليتم تنفيذ أعمال التدريس من خلالها والاستغناء عن المباني كلياً. والقاعدة أن الجائحة تؤثر في الأجرة، ففي الحديث (قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: لو بيعت من أخيك ثمراً فأصابته جائحة، فلا يحل لك أن تأخذ منه شيئاً، بم تأخذ مال أخيك بغير حق " [أخرجه مسلم برقم (١٥٥٣)]) تأسيساً على ما سبق، نأمل منكم مراجعة التقرير والتأكد مما تم ذكره والعدول عما ورد في تقريركم، دلنا الله وإياكم على الحق. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته مقدم/ الوكيل الشرعي