

# قضية فيها عقد باطل لجهالة المعقود عليه

عرض وتحليل

فضيلة الشيخ / عبد الله بن محمد بن سعد آل خنين

إنَّ الحمد لله نحمده، ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضلَّ له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أنَّ محمدًا عبده ورسوله - صلى الله عليه وعلى آله وصحبه وسلم تسليماً كثيراً -، أما بعد :

فهذه واقعة من القضايا التطبيقية التي وقعت في محاكمنا، أسوق هنا حاصلها، متناولاً ما يلي :

- ١- الوقائع .
  - ٢- الحكم وأسبابه .
  - ٣- تدقيق الحكم بتمييزه .
  - ٤- الأحكام والضوابط المقررة في هذه القضية .
- وبيان ذلك تفصيلاً على النحو التالي :

## الوقائع:

تتلخص وقائع الدعوى في ادعاء المدعى بأنه تعاقد مع المدعى عليه على أن يقوم المدعى عليه ببناء دار للمدعى، وبين العمل المتعاقد عليه وأجرته، وأن المدعى عليه لم يكمل العمل، وطلب المدعى تكليف المدعى عليه بإكمال

\* القاضي بالمحكمة الكبرى بالرياض / الأستاذ بالمعهد العالي للقضاء

العدد الثالث عشر - محرم ١٤٢٣ هـ

العدد ١٧٠

## أحكام وقضايا

الشيخ عبد الله بن محمد آل خنين

العمل . وأجاب المدعى عليه بما حاصله : المصادقة على العقد بينهما المشار إليه في الدعوى ، وأنه نقد العمل إلا شيئاً يسيراً في أشياء بينهما ، وأن المدعى لم يستلمه المتبقي من أجرته ، وطالب بإلزام المدعى بتسليم بقية الأجرة - وحلّها - .

### الحكم وأسبابه:

لقد فصل القاضي في هذه القضية بحكم مبيّن الأسباب ، جاء فيه :  
إنه بعد دراسة القضية وتأملها ، وبما أن العقد أشتمل على جهالة في المتفق عليه ، من ذلك :  
طول الخزانات ؛ فقد جاء في العقد : «أنها حسب الأبعاد التي يحددها المالك» .  
وهذه جهالة في عمق وعرض وطول الخزانات ، والتي تختلف باختلاف الرعيات .  
كما جاء في العقد : «أن المالك إذا رغب الخزان العلوي من «الفيبر جلاص» فإنه يقوم بتوريده» .  
وهذه جهالة في المعقود عليه : هل يدخل الخزان في عقد بناء الدار أو لا ؟ .  
ومن ذلك : ما ورد في الاتفاق على نوعية الشبايك ومواصفاتها .  
فلم تستوف جميع أوصافها المؤثرة في الثمن ، واكتفى عن ذلك باعتماد العينة من المالك قبل التركيب ، وهذه جهالة في المتفق عليه .

وبما أنه قد حصل خلاف بين الطرفين في التمييز : أهو للجدران بالنسبة للمباني المغلقة حسب دفع المدعى عليه أم أنه للمسطحات حسب دعوى المدعى ؟ والعبارة الواردة في العقد فيما يتعلق بذلك هي : «سعر المتر المربع لجميع المباني المغلقة - حتى قال : - هو ستمائة وخمسة وعشرون ريالاً» ، وهي عبارة مجملة ، محتملة التأويل ، وغير حاسمة الدلالة بالنسبة لما يدّعيه كل واحد من الطرفين في السّعر - أي : فهي متساوية الدلالة من غير ترجيح .  
فإذا نظرنا إلى العرف فإذا هو بجانب تفسير المدعى حسب اعتراف المدعى عليه نفسه ، فقد ذكر أن العرف الغالب أن التمييز للمسطحات ، وإذا نظرنا إلى السّعر والفارق الكبير فيه فقد قدرته الهيئة - أي : أهل الخبرة - بمبلغ ثمانمائة وخمسين ريالاً للمتر المسطح - أي : بزيادة حوالي الثلث عن السّعر المتفق عليه والمشار إليه في العقد - إذا نظرنا إلى ذلك فإذا هو بجانب تفسير المدعى عليه .

واختلاف المترافعين في العمل الذي يمتدّ وعدم قيام ما يرجح أحد التفسيرين يخمل على التوقف في ترجيح أحدهما على الآخر ، ويجعل سعر العقد مجهولاً (١) ، وبما أن جهالة أطوال الخزانات ومواصفات النوافذ تُصير العقد مجهولاً ، ويكون باطلاً ، ولا تترتب عليه آثاره من الإلزام بإكمال العمل ونحوه ، قال ابن رجب (ت : ٧٩٥هـ) - رحمه الله - في القاعدة السادسة والأربعين في العقود الفاسدة : هل هي منعقدة أو لا ؟ قال : «ما لا يترتب عليه ذلك

(١) وقد ذكر أهل العلم : أن من باع سلعته بدينار مطلق غير معين ولا موصوف في الذمة ، وفي البلد نقود مختلفة من الدنانير كلها راجعة لم يصح البيع ؛ لعدم العلم بالثمن حال العقد [ الكشف ١٧٤/٣ ] ، والإجارة مثله هنا ؛ لعدم الفارق .

## أحكام وقضايا

الشيخ عبد الله بن محمد آل خنين

[أي: ما لا يترتب عليه حكمٌ مبنيٌّ على التَّغْلِبِ والسَّرَايةِ والتُّنُؤِذِ كالنِّكَاحِ والبيعِ والإجارة] فالمعروف من المذهب: أنه غير منعقد، ويترتب عليه أحكام الغصب.

أما قرارُ المكتبِ الهندسيِّ فلا يُعْمَلُ به؛ لأنَّ المهندسَ بنى قراره على تفسير السَّعْرِ بنفسه، وقد مرَّ ما في هذا التفسير من احتمالات تجعله غير مُسْتَقَرٍّ، ثم إنَّ العقدَ باطلٌ، ويحتاج نظراً قضائياً، ولا يكفي فيه قرارُ مهندسٍ لا علم له بصحَّةِ العقود من بطلانها.

لذلك فقد أفهمت طرفي النزاع بأنَّ اتفاقهما على بناء الدار موضع النزاع باطلٌ غيرُ منعقد، ولا تترتب عليه آثاره من المطالبة بإكمال العمل، وبذلك قضيتُ، وإذا كان لأحدهما على الآخر دعوى محاسبة للمُتَعَدِّ من العمل فهو عليها، وإعلان الحكم على الطرفين قرر المدَّعى عليه الاقتناع به، أمَّا المدَّعي فقد قرَّرَ عدمَ الاقتناع به وطالَبَ بتمييزه.

### تدقيق الحكم بتمييزه:

بدراسة الحكم واللائحة الاعتراضية من قبل محكمة التمييز جرت الموافقة عليه.

### الأحكام والضوابط المقررة في هذه القضية:

مما تقرر في هذه الواقعة ما يلي:

١- هذه الواقعة مثال للمُجْمَل (٢) بالقوة من الوقائع، وهو أنه قد تكون الدلالة ظاهرة في شيء ولكن عارضها دلالة أخرى جعلتها مجملةً لتساوي الدالتين من غير مُرَجِّح، فإنَّ اختلاف الخصمين فيما يُحْتَسَبُ من الأمتار أهو المُسَطَّحات حسب العُرف. وهذا هو الظاهر عند الإطلاق. أمَّ هو المباني المغلقة حسب دفع المدَّعى عليه؟ والذي قوَّاه: الفارق الكبير في السَّعْر، فعارض دلالة العُرف، ولم يوجد ما يُرَجِّحُ أحدهما، ونصَّ العقد يحتملهما، فكان مجملاً.

٢- توصيف العقد بالبطلان، وإظهار هذا التوصيف، وأنَّ مرجعه إلى القاضي لا إلى الخصوم.

٣- أنَّ الواقعة إذا كانت مجملةً، وتعدَّرَ تفسيرها فتُحْمَلُ على الجهالة؛ لأنَّ من المقرر في قواعد تفسير الوقائع المجملة: أنَّ المجمل يجب التَّوَقُّفُ في تفسيره، وما لم يقدَّر دليلٌ يُسَرِّهُ فَإِنَّهُ يُهْمَلُ (٣).

٤- أنَّ العقد الباطل لا ينعقد، ولذلك لا يحتاج من الحاكم إلى الحكم ببطلانه، بل يُكْتَفَى بإعلام أو إفهام الطرفين

(٢) المُجْمَل عند الأصوليين: ما احتمل معنيين فأكثر على السواء [شرح الكوكب المنير ٣/ ٤١٤، معالم أصول الفقه عند أهل السنة والجماعة ٣٩٦، ٣٩٧].

(٣) شرح الكوكب المنير ٣/ ٤١٤، معالم أصول الفقه عند أهل السنة والجماعة ٣٩٦، الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان ١٣٥، القاعدة الكلية (إعمال الكلام أولى من إهماله) وأثرها في الأصول ٥٠.

## أحكام وقضايا

### الشيخ عبد الله بن محمد آل خنين

بأنه لم ينعقد (٤)، ويقضي القاضي بذلك، كأن يقول بعد تسبب الحكم: «لذا فقد أفهمتُ طرفي النزاع بأنَّ العقد باطل لم ينعقد، وبذلك قُضِيَتْ»، ولا يصح أن يقول: «حكمتُ ببطالان العقد»؛ لأنَّ الباطل لا يحتاج إلى إبطال؛ إذ إنَّه لم ينعقد.

٥- أنَّ للقاضي ردُّ قرار الخبرة بتسبب يُقرُّره، كما في هذه الواقعة؛ فقد جرى ردُّ قرار المهندس وتبيين السبب. قال الله - تعالى -: ﴿مَنْ تَرَضَوْا مِنْ الشَّهَدَاءِ﴾ [البقرة: ٢٨٢]، ففي هذه الآية جعل الله قبول الشهود أو ردهم إلى القاضي، فدلَّ على أنه إذا كان ثمَّ موجبٌ لردِّ شهادتهم فإنها تُردُّ ويُبيِّن السبب، يقول ابن العربي (ت: ٥٤٣هـ) - تعليقاً على هذه الآية - بأنها: «دليل على تفويض القبول في الشهادة إلى الحاكم...» (٥).

وإذا حصل ذلك في الشهادة فهو جارٍ على كافة طرق الحكم والإثبات. وبعد، فهذا عرض لهذه الواقعة، مُبيِّن فيه حاصلُ أحداثها، والحكم، وأسبائهُ، وتدقيقه، والأحكام والضوابط المقررة في هذه القضية، حسب الجهد والطاقة، وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

### بيان بالمصادر والمراجع المحال إليها في هذه الواقعة:

- ١- أحكام القرآن: أبو بكر محمد بن عبدالله، المعروف بـ «ابن العربي» (ت: ٥٤٣هـ)، تحقيق: محمد عبدالقادر عطا، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٨هـ.
- ٢- الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان: زين الدين (٦) ابن إبراهيم بن نجيم (ت: ٩٧٠هـ)، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤١٣هـ.
- ٣- شرح عماد الرضا ببيان أدب القضا = فتح الرؤوف القادر: عبدالرؤوف بن علي زين الدين المناوي القاهري (ت: ١٠٣١هـ)، تحقيق: عبدالرحمن عبدالله عوض بكير، الدار السعودية للنشر والتوزيع، جدة، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ.
- ٤- شرح الكوكب المنير: محمد بن أحمد الفتوح، المعروف بـ «ابن النجَّار» (ت: ٩٧١هـ)، تحقيق: محمد الزحيلي، ونزيه حمَّاد، طباعة مركز البحث العلمي والتراث الإسلامي بجامعة أم القرى بالمملكة العربية السعودية.
- ٥- شرح منتهى الإرادات = دقائق أولى النهي لشرح المنتهى: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت: ١٠٥١هـ)، مكتبة الرياض الحديثة، الرياض.
- ٦- القاعدة الكلية (إعمال الكلام أولى من إهماله) وأثرها في الأصول: محمود مصطفى عبود هرموش (معاصر)، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى ١٤٠٦هـ.
- ٧- القواعد في الفقه الإسلامي: أبو الفرج عبد الرحمن بن رجب الحنبلي (ت: ٧٩٥هـ)، دار المعرفة للطباعة والنشر، بيروت، لبنان.
- ٨- كشاف القناع عن متن الإقناع: منصور بن يونس بن إدريس البهوتي (ت: ١٠٥١هـ)، مراجعة: هلال مصيلحي مصطفى هلال، مكتبة النصر الحديثة، الرياض.
- ٩- المدخل الفقهي العام: مصطفى أحمد الزرقاء (ت: ١٤٢٠هـ)، مطابع ألف باء الأدب، دمشق، الطبعة التاسعة ١٩٦٧م - ١٩٦٨م.
- ١٠- معالم أصول الفقه عند أهل السنة والجماعة: محمد بن حسين بن حسن الجيزاني (معاصر)، دار ابن الجوزي للنشر والتوزيع، الدمام، جدة، الأحساء، الرياض، الطبعة الأولى ١٤١٦هـ.

- (٤) المدخل الفقهي العام ٢/ ٦٦٩، القواعد في الفقه الإسلامي ٦٥، شرح عماد الرضا ببيان أدب القضا ١/ ٢٨١، شرح منتهى الإرادات ٢/ ١٩٠، الكشاف ٣/ ١٩٧.
- (٥) أحكام القرآن ٢/ ٣٣٦.
- (٦) هكذا لقيه الصحيح كما في ترجمته، والمثبت على غلاف الكتاب «زين العابدين»، وهو خطأ.