

التاريخ: ٢٢ / ١٠ / ١٤٤١ هـ

الموافق: ٢١ / ٠٦ / ٢٠١٩ م

وفقه الله

سعادة الأستاذ/ سفر عايض سفر المرزوقي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،،،،، وبعد،،

الموضوع: إنذار قانوني بمخالفة عقد إيجار.

بكل الأدب والاحترام وبالإشارة إلى الموضوع أعلاه وبالوكالة عن السيد/ عبدالله بن خالد بن عبدالله الخالدي، ووفقاً لعقد الإيجار المبرم بينكم بشأن العمارة الكائنة بمدينة الخبر حي الثقبه تقاطع شارع (٨) مع (٩) بشارع المدينة حيث أنك لم تلتزم بنود العقد الموقع بينكم وقيمتكم بالمخالفة الصريحة له على الوجه التالي:-

أولاً: لم تلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية للعقار المشار إليه وذلك في الفترة بين ٠١/١٢/٢٠١٨ م وحتى تاريخ ٠١/٠٦/٢٠٢٠ م حيث أن الثابت وفقاً للتحويلات التي أرسلتموها لموكلنا أنها كانت بإجمالي مبلغ (١٣٥,٠٠٠) ريال على حين أن المستحق عليكم في تلك الفترة مبلغ (٢٧٦,٢٥٠) ريال فقط مئتان وستة وسبعون ألف ومئتان وخمسون ريال، فيكون الباقي عن تلك الفترة مبلغ (١٤١,٢٥٠) ريال فقط مائة واحد وأربعون ألف ومئتان وخمسون الف ريال وحيث أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للطرفين ولقول الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم (المسلمون على شروطهم...) وقول الله عز وجل (يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود) ولما كان أجرة العقار المتفق عليها في عقد الإيجار المبرم بينكم بمبلغ (١٦,٢٥٠) ريال فقط ستة عشر ألف ومئتان وخمسون ريال فلا يجوز بأي حال من الأحوال نقصان الأجرة وإلا اعتبر ذلك مخالفة لعقد الإيجار المبرم بينكم.

ثانياً: بلغت قيمة فواتير المياه التي لم تلتزموا بسدادها حتى تاريخ ٠١/٠١/٢٠٢٠ م مبلغ (٥٨,١٦٦.٩٤) ريال فقط ثمانية وخمسون ألف ومائة وستة وستون ريال وأربعة وتسعون هلله، وحيث أن العقد يلزمكم في الفقرة السادسة منه على أنكم ملتزمون بدفع فواتير الكهرباء والماء، وعدم التزامكم بالدفع هو إخلال صريح بنود العقد الملزم للطرفين وسوف يعود عليكم موكلي بباقي فواتير المياه من الفترة ٠١/٠١/٢٠٢٠ م حتى تاريخ تسليمكم للعمارة.

ثالثاً: لم تلتزم بالفقرة الخامسة من عقد الإيجار والذي نُص فيه على التزامكم بعمل صيانة للعقار، لذا سنقوم بمخاطبة أحد بيوت الخبرة الهندسية لتقدير القيمة الفعلية لعمل صيانة شاملة للعقار، علماً أن تكاليف المكتب ستحملها حيث أنك من لم تلتزم بالصيانة رغم مخاطبتكم أكثر من مرة.

رابعاً: نحيطكم علماً أن عقد الإيجار كانت مدته أربعة عشر شهر ويتجدد باتفاق الطرفين ولما كان تاريخ توقيعه في ١٤-١٠-١٤٣٨هـ وتم تجديده لثلاث مرات فيكون انتهاء الفترة الحالية في ١٤-٠٤-١٤٤٢هـ ويكون العقد ساري بنفس الشروط التي تم الاتفاقية عليها وبنفس القيمة الإيجارية على أن يكون تلك الفترة هي آخر العقد ولن يُجدد لمدة أخرى.

رابعاً: نؤكد على أنه لا يجوز لك تعديل أحد بنود العقد وبالتحديد بند القيمة الإيجارية حيث أنه الثابت أن القيمة الإيجارية (١٦,٢٥٠) ريال فقط ستة عشر ألف ومنتان وخمسون ريال فلا يجوز لك إنقاص ذلك المبلغ بأي حال من الأحوال وإلا كان ذلك تعديل لعقد ملزم بإعادة منفردة دون رضا الطرف الآخر وهو أمر لا يستقيم مع إلزامية عقد الإيجار كما قال السيوطي في الأشباه والنظائر (العقود الواقعة بين اثنين على أقسام الأول لازم من الطرفين قطعاً كالبيع والصراف والسلم والحوالة والإجارة...) وعلى ذلك فلا يجوز بأي حال من الأحوال تعديل أحد بنود العقد دون رضا الطرف الآخر وإلا كان ذلك إخلالاً به ويُمكن موكلنا من إنهاء العقد والرجوع إليكم بالتعويض إن لم تلتزم بينود العقد، والتسوية الموقعة بينكم هي مجرد تسوية لدين ولا تعني بأي حال من الأحوال تعديل لأي بند من بنود عقد الإيجار بل ليس لها علاقة بالعقد من قريب أو من بعيد.

خامساً: يرجى الرد علينا في موعد أقصاه ثمانية وأربعون ساعة من وقت وصول خطابنا إليكم لتحديد كيفية دفع المبالغ المستحقة وإلا سنضطر آسفين للجوء إلى القضاء.

وتفضلوا فائق التقدير و الاحترام،،،،

المدير العام

المحامي/محمد بن حسين المطيري