

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٧٥ لعام ١٤٤٢ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٨٠٢ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٦/٢٨ هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - فسخ العقد - ادعاء الغبن - انتفاء البينة -
التعاقد بأسلوب الاتفاق المباشر - ملكية الدولة لأغلبية رأس مال المتعاقد - انتفاء
مخالفة النظام.

مطالبة المدعية (المؤسسة العامة لجسر الملك فهد) فسخ عقد الإجارة المبرم مع
المدعى عليها - استناد المدعية في مطالبتها إلى وجود غبن فاحش في القيمة الإيجارية،
ومخالفة العقد للنظام وذلك لإبرامه بالتعاقد المباشر دون طرحه في منافسة عامة
- عدم تقديم المدعية ما يثبت وجود الغبن في قيمة العقد - عدم مخالفة العقد محل
الدعوى للنظام بإبرامه عن طريق الاتفاق المباشر؛ لأن المدعى عليها مملوكة للدولة
بنسبة أكثر من (٨١٪) من رأس مالها، وهو ما يُجيز نظاماً تأجيرها بالاتفاق المباشر
- أثر ذلك: رفض الدعوى.

مُسْتَدُ الْحُكْمُ

المادة (١٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة

بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٠ هـ.

تتلخص وقائع هذه الدعوى حسبما يتبين من أوراقها وبالقدر اللازم لنظرها وإصدار هذا الحكم فيها، بأن ممثل المدعية تقدم بصحيفة دعوى أمام هذه المحكمة تضمنت: أنه تم إبرام العقد بين موكلته والمدعى عليها برقم (١٢٢/٢٠١٧) وتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩م الموافق ١٤٣٨/٨/٢٣هـ لتأجير المدعى عليها قطعة أرض مساحتها (٢٢٥) متراً مربعاً في الجانب السعودي من جسر الملك فهد، لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٧/٥/١م حتى تاريخ ٢٠٢٢/٤/٣٠م، بقيمة (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرين ألف ريال، وقد تم إبرام العقد مع المدعى عليها بعد اتفاق أحد المتنفذين في المؤسسة، وختم ممثل المدعية مذكرته بطلب الحكم بفسخ العقد وذلك لوجود الغبن الفاحش في قيمة الأجرة، كذلك مخالفة إجراءات إبرام العقد محل الدعوى ما هو منصوص عليه في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ. وبإحالة الدعوى للدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبط الدعوى، وحددت لها عدة جلسات، وسألت الدائرة ممثل المدعية عن دعوى موكلته؟ فأحال إلى ما جاء بصحيفة الدعوى. وبعرض ذلك على وكيل المدعى عليها، قدم مذكرة جوابية أفاد فيها: أولاً: إن ما ذكرته المدعية من أن موكلته قامت بإبرام عقد استئجار موقع مع المدعية لإنشاء برج اتصالات بسعر فيه غبن على المدعية؛ فهذا غير صحيح، والصحيح أن المدعية اتفقت مع موكلته على

تأجير موقع لإقامة برج اتصالات يخدم المنطقة التابعة للمدعية حسب البنود والشروط في العقد الموقع بينهما وبرغبتهما وموافقتهما. أن ذلك العقد لم يكن أول عقد بين الطرفين حيث سبق وأن أبرمت المدعية عقداً مع موكلته، وهو العقد رقم (٢٠١١/٧٠) وتاريخ ٢٠١١/١٠/١١م وقد كانت الأجرة السنوية لذلك العقد مساوية للعقد محل الدعوى، وهي مبلغ (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرين ألف ريال، ولم تطعن المدعية في ذلك العقد كما فعلت مع هذا العقد، ثم إن تكلفة الأبراج تختلف حسب نوعية ذلك البرج، وقد طلبت المدعية عند الاتفاق على إنشاء ذلك البرج أن يكون من نوعية أخرى تختلف عن نوعية البرج المنشأ في الموقع الخاص بالعقد رقم (٢٠١١/٧٠) وتكلفته أكبر، ومع ذلك فقد وافقت موكلته على أن تكون الأجرة مساوية لأجرة ذلك العقد وهي (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرون ألف ريال للخمس سنوات الأولى، بل وافقت أيضاً على أن يجدد العقد لمدة مماثلة بقيمة إيجار سنوية قدرها (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال كما ورد في الفقرة (٣) من المادة الثانية من العقد، وهذه الفقرة فيها إشارة إلى أنه روعي في الخمس سنوات الأولى من العقد زيادة تكلفة ذلك البرج عن غيره من الأبراج، كما روعي كذلك أجرة الخمس سنوات الثانية لنفس السبب، وهو ارتفاع تكلفة ذلك البرج، ويشير أيضاً إلى أن أجرة العقد الآخر الذي أشار إليه سابقاً -والذي لم تطعن فيه المدعية- مساوي لأجرة هذا العقد في الخمس سنوات الأولى رغم وجود فرق كبير في التكلفة بين البرجين، مع ملاحظة أن المدعية اشترطت على موكلته كما جاء في الفقرة (٤) من المادة الثانية من العقد على أن يكون الموقع المؤجر

مهياً للمشاركة لمصلحة المؤسسة المدعية. ثم إن الغبن لا يتصور من جهة كالمدعية بها إدارة تشرف على أعمالها وتصرفاتها وتعرف حقوقها، ولديها أيضاً إدارة قانونية ومستشارين متخصصين يعدون تلك العقود بحرفية، حيث إن هذا العقد ليس هو العقد الوحيد الذي يبرمونه، فهم متمرسون بالعقود الخاصة بتأجير مواقعهم، وسبق أن أجروا عدة مواقع لجهات مختلفة، لذا فإن دعوى الغبن من مؤسسة عامة كالمدعية وبعد مرور عدة سنوات على ذلك العقد هي دعوى لا تقر عليها ولا يسند لها نظام ولا عقل. ثانياً: إن ما ذكرته المدعية من أن العقد محل الدعوى يخالف الإجراءات النظامية المنصوص عليها بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية من خلال عدم طرحه بمزايدة أو منافسة؛ فهذا إن صح فهو من مسؤولية المدعية ولا دخل لموكلته فيه، ومع ذلك فإن دعوى المدعية بوجود مخالفة للإجراءات النظامية المنصوص عليها بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية غير صحيحة، فقد جاء في المادة (١٢٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٠هـ الخاصة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ ما نصه: "يجوز التأجير وإبرام عقد الاستثمار فيما بين الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام النظام وهذه اللائحة وكذلك مع المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة أو التي تساهم فيها بنسبة لا تقل عن (٥١٪) من رأس مالها، بالاتفاق المباشر وذلك بعد أن تقوم الجهة المؤجرة بتقدير قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية وفقاً لأحكام

المادة (١٢٩) من هذه اللائحة"، وحيث إن شركة (...) هي شركة مملوكة للدولة بنسبة تزيد عن (٨٤٪) لذا واستناداً على تلك المادة فإن ذلك العقد محل الدعوى لا يخالف الإجراءات النظامية الخاصة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية كما تدعي المدعية. ثالثاً: إن المدعية تعلم علم اليقين بأن ذلك العقد لم يكن فيه غبن، بدليل أنها لم تعترض عليه منذ تاريخ إبرامه حتى الآن، ولم تعترض كذلك على العقد الآخر الذي أشرنا إليه والمؤجر بأجرة سنوية مساوية لأجرة هذا العقد، مع علمها المسبق بوجود فرق كبير في تكلفة الإنشاء بين البرجين. وتعلم كذلك بأن العقد لا يخالف الإجراءات الخاصة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية لأن معلومة أن شركة (...) هي شركة مملوكة للدولة بغالبية رأس مالها، معلومة لا تخفى على مثنها، إلا أنها مع ذلك ادعت تلك الادعاءات محاولة بذلك الطعن بمشروعية هذا العقد وإبطاله والإضرار بموكلته دون وجه حق، ولم تكتف بما ادعت، بل أضافت لتلك الادعاءات اتهام موكلته بأنها أبرمت ذلك العقد بطريقة مخالفة بعد التنسيق مع أحد المتنفذين بالمؤسسة المدعية، دون أن تسمي ذلك المتنفذ أو تقدم دليلاً يثبت ذلك الاتهام المزعوم. وانتهى إلى طلب رفض دعوى المدعية. وبعرض ذلك على ممثل المدعية، قدم مذكرة أفاد فيها بأنه: أولاً: ١- أشار إلى أن موكلته أبرمت عقداً مع المدعية يخدم المنطقة التابعة للمدعية؛ فهذا غير صحيح حيث إن إقامة البرج يخدم عملاء المدعى عليها ولا فائدة للمدعية من إبرام العقد وإقامة البرج سوى العائد المادي فقط. ٢- أشار إلى أن المدعية سبق أن أبرمت عقداً لإقامة برج اتصالات

بنفس القيمة وذلك وفقاً للعقد رقم (٢٠١١/٧٠) وبمبلغ قدره (٢٥,٠٠٠) خمسة وعشرون ألف ريال؛ يود أن يبين أن وكيل المدعى عليها قد تجاهل ما نص عليه العقد بالبند التمهيدي من عبارة: "وتؤول ملكيته في نهاية العقد للطرف الأول على أن يتم عمل عقود جديدة وبصيغة جديدة"؛ وبالتالي فإن قيمة العقد المنخفضة كانت مقابل انتقال ملكية البرج للطرف الأول في نهاية العقد، ثم إنه بعد نهاية العقد تم إبرام عقد جديد برقم (٢٠١٧/١٧) على ذات البرج وبموافقة المدعى عليها لمدة خمس سنوات وبمبلغ قدره (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال للفترة من ٢٠١٦/١١/١ وحتى ٢٠٢١/١٠/٢١م، كما تم إبرام عقود مع شركات الاتصالات الأخرى على ذات البرج وببنفس المبلغ (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال مما ينفي ما أشار إليه وكيل المدعى عليها.

٢- أشار إلى أن المدعية قد طلبت من موكلته عند الاتفاق على إنشاء البرج أن يكون من نوعية أخرى تختلف عن نوعية البرج السابق، وأن المدعى عليها وافقت على ذلك على أن تكون الأجرة مساوية لأجرة العقد الآخر بل ووافقت على أن تكون مدة الخمس سنوات الأخرى بقيمة إيجارية قدرها (٥٠,٠٠٠) خمسون ألف ريال؛ فهذا غير صحيح وكلام مرسل لا دليل عليه ومحاولة اختلاق أسباب واهية مما يوحي إلى أن المدعى عليها متفضلة على المدعية بإبرام هذا العقد، بل إن المدعى عليها هي من طلبت الموقع بالتحديد وأصررت على ذلك، وذلك بعد عمل عدة اختبارات فنية من قبلها بدعوى تقوية إشارتها على امتداد الجسر. ٤- أشار إلى أن الغبن لا يتصور حدوثه من جهة كالمدعية لوجود إدارة تشرف على أعمالها وتصرفاتها وتعرف

حقوقها ولديها إدارة قانونية ومستشارون متخصصون يعدون العقود بحرفية؛ يود أن يحيط مقام الدائرة أن العقد تم إعداده والتفاوض على شروطه بإشراف مباشر من المدير العام السابق وتحت نظره وبتوجيهات خاصة منه دون أي تدخل من الإدارات المعنية لدى المدعية حيث صدر قرار معالي رئيس مجلس الإدارة لاحقاً رقم (١١٧٢) وتاريخ ٢٠١٨/١٢/١٨م المتضمن كف يد المدير العام السابق وإيقافه عن العمل نظير التجاوزات التي تم قيدها بتقرير الهيئة العامة لمكافحة الفساد، ومنها التعاقد مع المدعى عليها بشأن العقد محل النزاع، كما لاحظ ديوان المحاسبة بأحد تقاريره الدورية انخفاض مبلغ العقد وطالب بفسخ العقد أو رفع قيمته أسوة بالعقود المماثلة. ثانياً: ١- استند وكيل المدعى عليها على المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السابق بما يدل على جواز التأجير بين الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام النظام واللائحة التنفيذية، وكذلك مع المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة وفقاً لأحكام المادة (١٢٩) من ذات اللائحة؛ ويود الإحاطة بأنه تجاهل أو تناسى ما ورد بالمادة (١٢٩) التي نصت على أنه: "تقوم الجهة الحكومية بتقدير الحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار وفقاً للأسعار السائدة، مع مراعاة العناصر المؤثرة في تقدير الأجرة أو عوائد الاستثمار"؛ وبالتالي فإن المعيار في تحديد الحد الأدنى للأجرة هو الأسعار السائدة، كما أنه بالنظر إلى القيمة السوقية لجميع العقود المماثلة يجد أيضاً أن قيمتها مماثلة والتي جميعها تم التعامل معها بمبدأ واحد ما عدا العقد محل النزاع حيث تم إبرامه بطريقة مخالفة وبقيمة فيها غبن فاحش

مقارنة بالعقود الأخرى المماثلة. ٢- أشار وكيل المدعى عليها في الفقرة (ثالثاً) من مذكرته أن المدعية تعلم علم اليقين بأن ذلك العقد لم يكن فيه غبن بدليل أنها لم تعترض عليه منذ تاريخ إبرامه؛ يود الإحاطة بأن وكيل المدعى عليها قد فات عليه أن المدعية سبق لها مخاطبة موكلته بالخطاب رقم (١٩/٢/٤٨٩/ج) وتاريخ ١٤٤٠/٦/٢٢هـ المتضمن رفع الأجرة إلى (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال اعتباراً من ٢٠١٩/٥/١م وطلب الموافقة بالموافقة من عدمه، ثم عقت بالخطاب رقم (٢٠/٢/٦٦٦/ج) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ ولكن دون أي تجاوب من قبل المدعى عليها حيال ذلك، سواءً بالإيجاب أو بالنفي. ثالثاً: أن الغبن يقاس بالعقود المماثلة من حيث النشاط والقيمة وبنفس المنطقة حيث إن العقود الأخرى المتضمنة تأجير مواقع لشركات الاتصالات سواءً بالجانب السعودي أو البحريني جميعها مبرمة بنفس الأجرة إلا هذا العقد. وفي جلسة هذا اليوم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء، ثم قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة وأصدرت حكمها.

الأسباب

تأسيساً على الوقائع سألقة البيان، وبما أن المدعية تطلب الحكم بفسخ عقد الإيجار رقم (١٢٢/٢٠١٧) وتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩م الموافق ١٤٣٨/٨/٢٣هـ؛ فإن المحاكم الإدارية تختص ولائياً بنظر هذه الدعوى بناءً على المادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ التي تنص على أنه:

"تختص المحاكم الإدارية بالفصل في الآتي: د- الدعاوى المتعلقة بالعقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها"، كما تختص هذه المحكمة بنظرها مكانياً وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ التي تنص على أنه: "يكون الاختصاص المكاني للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مقر المدعى عليه..." وأما عن قبول الدعوى، وبما أن العقد محل الدعوى ينتهي بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٣٠م، وتقدمت المدعية بدعواها في ١٤٤٢/٢/١٢هـ؛ مما تكون معه الدعوى مقبولة شكلاً طبقاً للمادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. ومن حيث الموضوع، وبما أن الجهة المدعية تطلب فسخ عقد الإيجار رقم (١٢٢/٢٠١٧) وتاريخ ٢٠١٧/٤/١٩م الموافق ١٤٣٨/٨/٢٣هـ، ولما كان الثابت من أوراق الدعوى أن مستند طلب المدعي في فسخ العقد من وجهين: الأول: وجود الغبن الفاحش في القيمة الإيجارية. الثاني: مخالفات أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ وذلك بالتعاقد المباشر دون طرح العقد في منافسة عامة. ولما كان الثابت من أوراق الدعوى أن بينة المدعية بوجود الغبن هو مجرد وجود عقود أخرى قد أبرمت مع شركات أخرى نفس موضوع العقد ومحلّه بقيمة (١٠٠,٠٠٠) مئة ألف ريال، والذي معه لم يثبت للدائرة وجود الغبن في قيمة العقد، وذلك لأن المدعية لم تقدم ما يثبت وجود الغبن، وحيث إن المتعين الأخذ به عند الفصل في هذا النزاع هو ما تضمنه العقد الموقع بين المدعية

والمدعى عليها من مواد، إذ ما تضمنته هذه المواد من أحكام ملزم لطرفي العقد، وذلك على اعتبار أنهما دخلا في العقد ورضيا به وفقاً للإرادة الحرة التي قامت لدى كل منهما عند إبرام العقد. وأما عن وجود مخالفة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ حيث إن العقد لم يطرح كمنافسة عامة؛ ثبت للدائرة عدم المخالفة وذلك تأسيساً على أن شركة (...) مملوكة للدولة بنسبة أكثر من (٨١٪) من أسهمها، ونصت المادة (١٣٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٦٢) وتاريخ ١٤٢٨/٢/٢٠هـ الخاصة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ على أنه: "يجوز التأجير وإبرام عقد الاستثمار فيما بين الجهات الحكومية الخاضعة لأحكام النظام وهذه اللائحة وكذلك مع المؤسسات العامة والشركات المملوكة للدولة أو التي تساهم فيها بنسبة لا تقل عن (٥١٪) من رأس مالها، بالاتفاق المباشر وذلك بعد أن تقوم الجهة المؤجرة بتقدير قيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية وفقاً لأحكام المادة (١٢٩) من هذه اللائحة"، والذي معه ثبت للدائرة عدم وجود المخالفة لأحكام النظام السابق، والذي معه تعتبر الدائرة مطالبة المدعية قد جاءت مخالفة لمقتضى العقد المبرم بينها وبين المدعى عليها ولأحكام النظام والشرع، ومعه تكون دعواها حرية بالرفض تأسيساً على ما سبق.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى رقم (٢٧٥) لعام ١٤٤٢هـ المقامة من المؤسسة

العامة لجسر الملك فهد، ضد شركة (...).

والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

