

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٤٦٤ لعام ١٤٤١هـ  
 رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٤٢٤٥ لعام ١٤٤٢هـ  
 تاريخ الجلسة ١٤٤٢/١١/٤هـ

## المَوْضُوعَاتُ

عقد - استئجار الدولة للعقار - إجراءات الاستئجار - الاعتراض على التعاقد -  
 عقار مجاور لمنزل - مناهضة عدم جواز استئجار العقار المعارض عليه - عدم القناعة  
 بالاعتراض - انتفاء الضرر على المجاورين - المقصد النظامي من النص - اعتبار  
 المصلحة العامة - تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.  
 مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعي عليها المتضمن استئجار العقار المجاور لمنزله ليكون  
 مقراً لإدارة المرور - استناد المدعي إلى تضرره من استئجار المدعي عليها للعقار -  
 تضمن النظام عدم جواز استئجار الجهة الحكومية عقاراً يعترض المجاورون عليه  
 لسبب يكون مقنعاً للجهة الحكومية - الثابت قيام المدعي عليها بالتحقق من صحة  
 شكوى المدعي وذلك بتشكيلها لجنة من عدة جهات حكومية انتهت إلى أن الموقع محل  
 الدعوى لا يشكل ضرراً على المجاورين؛ مما يعني صحة تصرفها - غاية النظام  
 تحقيق المصلحة العامة واعتبارها؛ مما لا يثبت معه حق المدعي في طلبه المنطلق من  
 تغليب مصلحته الخاصة - أثر ذلك: رفض الدعوى.

## مُسْتَدُ الْحُكْمِ

● المادة (٢٣) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.

## الوقائع

بصحيفة دعوى أودعت لدى هذه المحكمة في ٢٧/١٠/١٤٤٠هـ، أقام وكيل المدعي دعواه طالباً الحكم بإلغاء قرار المدعي عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله ليكون مقراً لإدارة مرور محافظة القنفذة. وبقيدها قضية وإحالتها لهذه الدائرة، حددت لها عدة جلسات وباشرت نظرها على النحو المثبت في محاضرها، وفيها سألت الدائرة وكيل المدعي عن دعواه؟ فذكر أنه يطلب إلزام المدعي عليها بوقف إجراءات التعاقد وافتتاح المبنى. وبطلب الإجابة من ممثل المدعي عليها، استمهل لذلك. ثم قدم وكيل المدعي مذكرة جاء فيها: أن قرار المدعي عليها مجاني لأنظمة والتعليمات؛ ذلك أن المركز المزمع افتتاحه ملاصق تماماً لمنزل موكله، مما يعد مخالفة واضحة وصريحة لللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار حيث نصت المادة (٢٣) منه على عدم جواز قيام الجهة الحكومية باستئجار عقار اعترض المجاورون على تأجيرهم. كما أن استئجارها للعقار في حي مأهول بالسكان يعتبر خطأ لا بد من تداركه وإصلاحه، وهو ما استقرت عليه المبادئ القضائية لديوان المظالم.

كما أن الأرض المزمع استخدامها هي قطعة سكنية وليست مخصصة للمرافق العامة. كما ذكر عدداً من الأضرار الواقعة على موكله، ككون عقار المدعى عليها ملاصق للعوائل، ولا يوجد به مواقف خاصة، كما أنه يؤدي لعزوف المستأجرين عن عقاره. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها، قدّم مذكرة جوابية جاء فيها: أنه تم استئجار المبنى بناءً على توجيه مدير الأمن العام بالخطاب رقم (٦١٢٧٩) في ١٤٤٠/٩/٢٢هـ ليكون مقراً بديلاً لشعبة مرور محافظة القنفذة الحالي المتهالك والآيل للسقوط، وقد تقدم المدعي بشكوى ذكر فيها تضرره، وقد جرى تشكيل لجنة مكونة من: المديرية العامة للشرطة، مديرية الدفاع المدني، وزارة الشؤون البلدية والقروية، محافظة القنفذة، حسب ما يتضح من البرقية المرفق صورتها والموجهة إلى أمير منطقة مكة المكرمة، وذلك للاطلاع على مسوغات استئجار المبنى، والتأكد من أسباب الشكوى، ومدى صحة ذلك، وقد تم وقوف اللجنة في ١٤٤٠/٥/٧هـ لمعاينة الموقع المراد استئجاره، وخلصت اللجنة إلى أن: (الموقع المراد استئجاره لمرور القنفذة لا يشكل ضرراً على المجاورين)؛ وعليه فقد ورد مدير إدارة مرور العاصمة المقدسة خطاب أمير منطقة مكة المكرمة بالنيابة رقم (٦٦١٥٦/م/ت) وتاريخ ١٤٤٠/٨/١١هـ المتضمن مناسبة ما رآته اللجنة المعنية. وباطلاع وكيل المدعي، قدم مذكرة جاء فيها: أن ممثل المدعى عليها لم يرد على النقاط النظامية الواردة في مذكرته السابقة والتي استند فيها على نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه، وكذلك شروط ومواصفات المباني الحكومية، كما أن خطأ المدعى عليها ثابت ولا يحتاج بينة

وفقاً لما سبق بيانه، كما أن السلطات القضائية قد قررت في أحكامها خطأ استئجار مبنى سكني في حي مأهول بالسكان، فلا محل لقيام لجنة بإصدار قرار بالاستئجار على أساس أنه لا يوجد هناك ضرر على المجاورين وذلك لأن الضرر ثابت وواجب الحدوث، كما أن القرار جاء مخالفاً لشروط استئجار المباني الحكومية حيث نص هذا الشرط على: "أن يكون المبنى بعيداً عن مساكن العوائل"، وهذا الشرط ورد في استمارة استئجار المبنى. وباطلاع ممثل المدعى عليها، أفاد بأن مدخل شعبة مرور محافظة القنفذة من الجهة الشرقية ومدخل المدعي من الجهة الشمالية، كما أرفق صوراً فوتوغرافية. وباطلاع وكيل المدعي، قدم مذكرة لم تخرج في مضمونها عملاً سبق إيراده، بعد ذلك قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها القاضي برفض الدعوى. وبتاريخ ١٨/٠٢/١٤٤٢هـ أصدرت الدائرة الإدارية الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة حكمها القاضي بنقض الحكم الصادر في القضية رقم (٤٦٤/٢/ق) لعام ١٤٤١هـ بناء على أسباب حاصلها: أن الدائرة كيفت الدعوى بأنها من دعاوى القرارات المشار إليها في الفقرة (ب) من المادة (١٣) من نظام ديوان المظالم، وأن هذا محل نظر؛ ذلك أن حقيقة الدعوى بين الطرفين تدخل ضمن المنازعة العقدية. فحددت الدائرة لنظرها جلسة في هذا اليوم، وفيها قرر وكيل المدعي اكتفائه بما سبق تقديمه. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علناً مبنياً على الآتي.

## الأسباب

تأسيساً على ما تقدم وبعد الاطلاع على أوراق القضية، وبما أن وكيل المدعي يهدف من طلبه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله لمخالفته اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار؛ ومن ثم فإن هذه الدعوى تكون حينئذٍ وبناءً على التكيف النظامي الصحيح من قبيل دعاوى العقود الإدارية، وتدخل بهذه الصورة في اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً وفقاً لنص المادة (١٣/د) من نظامه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل في اختصاص هذه المحكمة مكانياً استناداً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فلما كانت المدعى عليها قد تعاقدت على استئجار العقار المجاور لمنزل المدعي ليكون مقراً لشعبة إدارة المرور بمحافظة القنفذة، وقد تم وقوف اللجنة في ٧/٥/١٤٤٠هـ لمعاينة الموقع واستئجاره، ولما كان وكيل المدعي قد تقدم بدعواه الماثلة في ٢/٢/١٤٤١هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن هذه الدعوى مقبولة شكلاً وفقاً للفقرة (٦) من المادة (٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فلما كان وكيل المدعي يهدف من طلبه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله ليكون مقراً لشعبة إدارة مرور محافظة القنفذة؛ لمخالفته اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار، ولما كانت المدعى عليها

تطلب رفض الدعوى استناداً على تقرير اللجنة المشكلة من عدة جهات حكومية والتي انتهت إلى أن: "الموقع المراد استئجاره لمرور القنفذة لا يشكل ضرراً على المجاورين"، وبما أن القضاء الإداري هو بالأساس قضاء مشروعية من جهة تسليط رقابته على القرارات المطعون فيها، استظهاراً لمدى انضباطها داخل أطر المشروعية بوزن مدى نظاميتها وتحقيقها للمصلحة العامة، ولما كان الثابت أن نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) بتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ نص في مادته (٣٣) على أنه: "لا يجوز للجهة الحكومية استئجار عقار اعترض المجاورون له على تأجيرهِ سواء سكاناً أو جهات حكومية لسبب يكون مقنعاً للجهة الحكومية وذلك قبل توقيع العقد"، ولما كان الثابت أن المدعي تقدم باعتراضه قبل توقيع المدعى عليها للعقد، والثابت قيام المدعى عليها بالتحقق من صحة شكوى المدعي وذلك بتشكيلها للجنة مكونة من: المديرية العامة للشرطة، مديرية الدفاع المدني، وزارة الشؤون البلدية والقروية، محافظة القنفذة، بمشاركة عمدة الحي، حسب ما يتضح من البرقية رقم (٤٥٥٣٠٠) وتاريخ ١٤/٦/١٤٤٠هـ المرفق صورتها بملف الدعوى والموجهة إلى أمير منطقة مكة المكرمة، وقد خلصت اللجنة إلى أن: (الموقع المراد استئجاره لمرور القنفذة لا يشكل ضرراً على المجاورين)؛ وبناءً عليه وردت برقية أمير منطقة مكة المكرمة بالنيابة رقم (٦١١٥٦/م/ت) وتاريخ ١١/٨/١٤٤٠هـ، والتي تضمنت مناسبة ما رأته اللجنة؛ وبناءً عليه فإنه يتضح أن ما قامت به المدعى عليها لا يتعارض مع النصوص النظامية التي استند عليها المدعي؛ إذ إن المنظم قيد عدم

جواز الجهة الحكومية باستئجار عقار اعترض المجاورون عليه، متى ما توفر لديها قناعة تثبت وجاهة الاعتراض المقدم إليها، وهذا تحقيق للمصلحة العامة واعتبار لها، ولا يثبت حق للمدعي في طلبه والذي ينطلق من منظور تغليب مصلحته الخاصة، والتي كفل له الشرع ثم النظام الحفاظ عليها وعدم انتزاعها منه والتعويض عن الضرر الذي أصابه جراء النفع العام متى ما أثبت ذلك؛ مما يعني صحة تصرف المدعى عليها في ذلك وقيامه على سند صحيح. ولما لم يقدم المدعي ما يثبت خلافه فإن الدائرة تنتهي في قضائها إلى رفض دعوى المدعي.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية رقم (٤٦٤) لعام ١٤٤١هـ المقامة من (... ) ضد مرور القنفذة.

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

تأسس سنة ١٢٧٤هـ

## مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

