

الموضوعات

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٢٨٩ لعام ١٤٤٢ هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٤٧ لعام ١٤٤٢ هـ
تاريخ الجلسة ١٨/١١/١٤٤٢ هـ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - قيمة العقد - إعادة تقييم الأجرا - المختص
بإعادة التقييم - انتهاء العقد - تمديد العقد - عدم عدالة التقييم - انتفاء
البينة - عدم حجية النظام الملغى.

طالبت المدعى إلغاء محضر تقييم الأجرا للموقع المتعاقد عليه؛ لصدوره من لجنة الاستثمار وليس من لجنة التقييم، وللمبالغة في التقييم - الثابت تعاقده المدعى عليها مع المدعى على تأجيره موقعاً لاستخدامه في نشاط معارض السيارات، وبعد انتهاء العقد قامت لجنة الاستثمار بإصدار قرارها محل الدعوى المتضمن إعادة تقييم الأجرا لغرض التمديد - صدور حكم المحكمة الإدارية بإلغاء القرار؛ استناداً إلى أن المختص بإعادة تقييم الأجرا للعقارات محل العقد هي لجنة التقييم وفق التشكيل الذي فررته اللائحة، وليس لجنة الاستثمار - نظرمحكمة الاستئناف للدعوى - تقرير محكمة الاستئناف أن المختص بإعادة تقييم الأجرا هي لجنة الاستثمار وفقاً لللائحة الجديدة التي صدر القرار محل الدعوى بعد نفاذها - عدم تقديم المدعى ما يثبت عدم عدالة التقييم من قبل لجنة الاستثمار بما يتواهم مع الأسعار السائدة في السوق - أثر ذلك: إلغاء الحكم، والقضاء برفض الدعوى.



مستند الحكم

المواد (١، ١٥، ٢١، ٢٦) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر

السامي رقم (٣/ب) وتاريخ ٢٤/٩/٢٠٢٢هـ.

المواد (١٧، ٢٢، ٢٦) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي

رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

الواقع

تحصل وقائع هذه الدعوى في تقدم وكيل المدعي إلى هذه المحكمة الإدارية بحائل بصحيفة دعوى جاء فيها: أن موكله أبرم مع المدعي عليها عقد الإجارة المدون برقم (١٤٢٨/٥٧٩) وبعد انتهاء العقد قامت لجنة الاستثمار بإصدار قرارها رقم (٤١٠٠٥٢٤٣٤١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤١هـ والمتضمن إعادة تقدير الأجرة من سعر خمسة ريالات للمتر الواحد إلى (٣٠) ريال للمتر الواحد، على أن تبدأ مدة العقد المدد من تاريخ ١٠/١/١٤٤١هـ وحتى تاريخ ٣٠/٩/١٤٥١هـ، وأنه بتاريخ ٢٧/١/١٤٤٢هـ تبلغ بالقرار عند مراجعة إدارة العقود بوكالة الاستثمار. وأضاف بأن القرار اشتمل على العيوب التالية: ١- عدم تشكيل لجنة التقدير وفقاً لما نصت عليه المادة الخامسة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتي نصت على أن تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من أربعة أعضاء، يمثلون البلدية، ووزارة المالية، وإمارة المنطقة،

والهيئة العامة لعقارات الدولة، وتكون اللجنة برئاسة البلدية أو موظف لا تقل مرتبته عن الثانية عشرة، وتكون مهامها اللجنة تقدير قيمة إيجار وحدات العقار المخصصة للنفع العام والنشاط الخدمي.

٢- أن اللجنة قامت بإصدار قرار التقدير دون أن تقوم بعرض العقار على اثنين من المقيمين المعتمدين، وهذا مخالف لعمليم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) وتاريخ ١٤٤١/٨/١٩، والذي تضمن قيام لجان الاستثمار بتحري الدقة عند تقدير القيمة الإيجارية؛ لتوافق مع الأسعار السائدة في السوق، كما نص على أنه عند تجديد العقود فإنه لا بد من عرض العقار بما يحتويه من منشآت على اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من قبل الهيئة وإرفاق تقرير التقييم مع المحضر.

٣- أن اللجنة لم تقم بمراعاة سعر الأجرة السابق، والأسعار السائدة للعقار، حيث قامت بتقييم الأجرة بأضعاف السعر السابق، وقد جاءت الشرعية الإسلامية برفع الضرر، وختم صحيفة الدعوى بطلب إلغاء قرار اللجنة. وبإحالة الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها كما هو مدون في محاضر ضبطها، إذ سالت الدائرة وكيل المدعى عن الدعوى؟ فأجاب بأنه يطلب إلغاء محضر تقدير الأجرة للموقع محل الدعوى. وقدم ممثل المدعى عليها جواباً في جلسة ١٤٤٢/٥/١٤ بعدم قبول الدعوى شكلاً بسبب علم المدعى بالقرار محل الطعن قبل تاريخ ١٤٤٢/١/١٣هـ، وهو تاريخ سداده للملبغ بالسعر الجديد الذي قررته اللجنة في قرارها محل الطعن، كما تقدم بمذكرتين جوابيتين عن طريق خدمة تبادل المذكرات تضمنتا ما يلي:

١- أن لجنة التقدير لم تصدر قراراً بخصوص تقدير



الأجرة، وليس لها صلة بموضوع الدعوى، إذ إن تقدير الموقـع المستـمر يكون عن طريق لجنة الاستثمار، وقد نصت لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تشكل لجنة الاستثمار بقرار من الوزير على أن تكون من ثلاثة أعضاء، اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية، وقد صدر قرار الوزير بتشكيل هذه اللجنة.

٢- أن المخطط رقم (٦٤٦) عدل من نشاط خدمي إلى استثماري حيث إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تتلاءم مع النشاط الخدمي، وذلك بناء على خطاب المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات رقم (٢٦٤٩٠) في ١٤٣٩/٦/٩هـ، والذي تضمن الإفادة بأنه طالما أن الواقع الموجودة بالمخطط سبق تأجيرها بالمزايدة العامة، وأن المخطط بالأصل كان استثمارياً وتم تحويله إلى خدمي بموجب خطاب الوزارة رقم (٢٢٦٣٩) في ١٤٢٦/٤/٩هـ، وأن جميع القطع تمارس أنشطة غير خدمية، وأنه سوف يتم إعادة تقدير أجرة جميع الواقع الموجودة بالمخطط وفقاً للمادة (٢٦) فقرة (٢) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية، وسوف يزيد من إيرادات الأمانة؛ وعليه فإن الوكالة لا ترى مانعاً من تعديل نشاط المخطط من خدمي إلى استثماري وإرجاعه إلى أصله.

٣- أن الإجراء المتبـع والمـعمول به في إعادة تـقدير سـعر الأـجرة للمـوـاقـع الإـسـتـثـمـارـيـة هو أن تـعرض على المستـمر الأول، وفي حالة عدم الرغبة بالاستـمرار تـطرح في مـزاـيدـة عـامـة، وقد قـامت المـدعـى عـلـيـه بـعـرـض المـوـقـع المـسـتـمـر وـفقـاً لـلـخـطـابـات المـرـفـقةـ.

٤- أن التـعمـيمـيـنـ الـذـيـنـ أـشـارـلـهـ المـدـعـيـ فيـ صـحـيـفـةـ دـعـواـهـ نـصـ علىـ التـأـكـيدـ عـلـىـ لـجـانـ الاستـثـمـارـ بـمـراـعـاهـ الـأـسـعـارـ السـائـدـةـ فيـ السـوقـ (ـحـفـاظـاًـ عـلـىـ الـمـالـ الـعـامـ)ـ وـهـذـاـ الـجـزـءـ

الذي لم يتطرق له المدعي في دعواه. وختم مذكرته بطلب الحكم برفض الدعوى. ثم قدم وكيل المدعي مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات ذكر فيها: ١- أن المدعي عليها لم تلتزم بتعميم وزير الشؤون البلدية والقروية -أنف الذكر- والذي نص على عرض العقار المؤجر على مقيمين عقاريين معتمدين، وإرفاق التقييم مع محضر التقدير، وأكد على طلب إلغاء التقدير. وفي جلسة تالية حضر فيها طرفا الدعوى، وفيها قدم ممثل المدعي عليها مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات جاء فيها: عدم وجود صفة للمدعي حيث إن العقار محل الاستثمار مملوك للأمانة وما هو إلا مستثمر بالعقد، علماً أن العقد منتهٍ وأن لجنة التقدير لم تصدر أي تسعيره للأجرة وهي ليس لها صلة بموضوع الدعوى، والتي عطفها على المادة (١٥) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية، حيث إن تقدير موقع المستثمر يكون عن طريق لجنة الاستثمار الصادر قرارها من معالي الوزير برقم (٤١٠٠٤١٩٢٤) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٤١هـ والتي نصت المادة السابعة عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية بتكونين لجنة الاستثمار بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء، اثنان يمثلان الوزارة والثالث يمثل وزارة المالية. وأما من الناحية الموضوعية فقد نصت المادة (١٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الفقرة (٤) أن لجنة الاستثمار من مهامها تتولى تقدير الاستثمار أو إعادة تقاديره، كما جاء في الفقرة (٤/ب) إعادة تقييم قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقتضي به المادة (٢٦) الفقرة (٢) من اللائحة، كما تم تعديل المخطط رقم (٦٤٦) من نشاط خدمي



إلى استثماري حيث إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تلتاءم مع النشاط الخدمي، كما أن الأمانة قامت بالتعاقد مع المقيمين العقاريين المشار لهم بتعيم معايير الوزير رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) في ١٩/٨/١٤٤١هـ، وسيقومون بتقدير القيمة الإيجارية للمخططات التالية (٦٤٦-٤٥٠-٣٠٥) بالمنطقة الصناعية حسب الأسعار السائدة بالسوق، وأن مدة التعاقد والانتهاء من التقييم هي بحد أقصى (٦٠) يوماً، ومن ثم يتم طرحها في زيادة عامة، وختم مذكرته بطلب رفض الدعوى. وبعرض ذلك على وكيل المدعي، طلب أجلاً للرد. وفي جلسة تالية حضر طرفا الدعوى، وفيها قدم وكيل المدعي مذكرة عبر خدمة تبادل المذكرات جاء فيها: أن ممثل المدعي عليها قام بإرفاق خطاب موجه لوكله ولم يرفق ما يثبت تبلغ موكله بقرار لجنة الاستثمار، كما أن الخطاب لا يتضمن ما يشير إلى حيثيات قرار لجنة الاستثمار ورقمه وتاريخه، وإنما ذكر فقط مبلغ الأجرة السنوية، كما أن مبلغ الأجرة السنوية أضعاف مضاعفة للأجرة السنوية السابقة بحيث كانت السابقة (٢٨,٨٦٠) ريالاً، والأجرة الحالية (١٥٨,٧٣٠) ريالاً، كما أن التعيم الصادر من وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٤١٠٠٣٧٢٨٩٨) وتاريخ ١٩/٨/١٤٤١هـ نص على إرفاق تقارير التقييم مع المحضر -محضر لجنة الاستثمار- وحيث إن ممثل المدعي عليها ذكر بأنه لم يتم عرض العقار على المقيمين العقاريين قبل إعادة تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ما يجعل القرار الصادر مخالف للإجراءات والتعليمات مما يجعله معييناً بعيب مخالفة الأنظمة واللوائح، وختم مذkerته بطلب إلغاء القرار. وفي جلسة هذا اليوم حضر

الأسباب

طرفا الدعوى، وفيها قرر الطرفان الاكتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة والنطق بالحكم للأسباب التالية.

لما كان وكيل المدعى يطلب إلغاء محضر تقدير الأجرة للموقيع المتعاقد عليه بعقد الإيجار رقم (٥٧٩/٤٢٨)؛ فإن الدعوى من اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائياً استناداً إلى المادة (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩هـ تأسيساً على أن هذه الدعوى منازعة ناشئة عن عقد بين المدعى والمدعى عليها، كما أنها من اختصاص هذه المحكمة مكانياً استناداً إلى المادة الثانية من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣) وتاريخ ١٤٣٥/١٢٢هـ. وعن قبل الدعوى شكلاً، فإن العقد - محل الدعوى - مدد اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١٠/١هـ، ثم تقدم وكيل المدعى بهذه الدعوى بتاريخ ١٤٤٢/٤/٣هـ؛ لذا فإنها مقبولة شكلاً لإقليمتها خلال المدة المنصوص عليها في المادة الثامنة من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فإن نشاط العقار محل عقد المدعى هو معارض سيارات، ونصت المادة (١) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ على تعريف العقار المخصص للنشاط الخدمي بأنه: "الأراضي أو المباني المخصصة للورش (الصناعية، الحرفية، المهنية)،



ومراكز توزيع الغاز، ومعارض السيارات، وتفكيك السيارات التالفة (التسلیح) وما في حكمها" ، كما نصت المادة (١٥) من اللائحة على أن: "١- تشكل لجنة التقدير بقرار من الوزير من ثلاثة أعضاء، يمثلون البلدية، ووزارة المالية والاقتصاد الوطني، والإمارة. ٢- تكون مهمة هذه اللجنة تقدير أقيام زوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وتقدير أجراة الأراضي التي تؤجر على الجهات الحكومية أو الشركات ذات الامتياز العام أو التي تسهم فيها الدولة بغرض استخدامها لأي من تجهيزات الخدمات الأساسية مثل الكهرباء والهاتف والمياه والصرف الصحي وتقدير أجراة وحدات العقار المخصص للنفع العام ووحدات العقار المخصص للنشاط الخدمي"؛ ونصت المادة (٢٦) منها على أنه: "يجوز تمديد أو تجديد عقود الاستثمار الموقعة بموجب اللائحة على النحو التالي: ١- بالنسبة للعقار المخصص للنفع العام، والعقار المخصص للنشاط الخدمي المستثنى من المنافسة؛ تجدد عقود استثمارها، أو تمدد لمدة مماثلة لمنتهى العقد الأصلي لكل فترة تجديد، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة إيجار الوحدة عند كل تجديد من قبل لجنة التقدير" ، وبما أنه تأسيساً على ما سبق فإن العقار محل العقد ينطبق عليه تعريف العقار المخصص للنشاط الخدمي، والذي تختص بإعادة تقادره لغرض التمديد لجنة التقدير وفق التشكيل الذي قررته اللائحة، وبما أن محضر إعادة التقدير صدر عن لجنة الاستثمار؛ ما مؤداه أنه معيب بعيوب الاختصاص؛ يؤكد ذلك أن العقارات التي تضمنتها الفقرة (٥) من المادة (٢١) من اللائحة والتي نصت الفقرة (٢) من المادة (٢٦) منها بأن المختص بإعادة تقادرهما

هي لجنة الاستثمار لا تطبق على العقار محل عقد المدعى؛ مما تنتهي الدائرة معه إلى إلغاء محضر التقدير محل الدعوى. ولا ينال من ذلك صدور هذا القرار أثناء سريان اللائحة الجديدة حيث إن الثابت من أوراق الدعوى أن عقد المدعى منتهٍ قبل سريان اللائحة الجديدة والذي تم العمل فيها بتاريخ ٤/١١/١٤٤٢هـ.

لذلك حكمت الدائرة: بإلغاء قرار لجنة الاستثمار بأمانة منطقة حائل الصادر برقم (٤٠٥٣٤٠٥١) وتاريخ ٢٩/١١/١٤٤١هـ.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافِ

تمت المراجعة أمام محكمة الاستئناف بعد أن قدمت المستأنفة -المدعى عليها- طلب استئناف على حكم المحكمة الإدارية؛ مؤسسة طلبها على: أن الدائرة ذهبت إلى تطبيق لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٣٨٣١٣) في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ، وهذا خطأ في وصف الواقع أو في تشخيصها؛ حيث ذكرت في أسباب الحكم أن العقد محل الدعوى مُدد اعتباراً من تاريخ ١٤٤١/١٠/١، واللائحة الجديدة صدرت بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ، حيث تم العمل باللائحة بتاريخ ٤/١١/١٤٤١هـ، وكان محضر التقدير بتاريخ ١١/١١/١٤٤١هـ، وهذا محل نظر، والمخطط رقم (٦٤٦) محل الدعوى تم تعديله من نشاط خدمي إلى استثماري وإرجاعه إلى أصله؛ حيث



إن أغلب الأنشطة الموجودة لا تتلاءم مع النشاط الخدمي، وتم مخاطبة المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمار بالخطاب رقم (٧٤٦١) في ٢٠١٤٣٩/٦/٤ هـ حيث تم إفادتهم بخطابهم رقم (٢٦٤٩٠) في ١٤٣٩/٦/٩ هـ، ومن تاريخ ورود هذا الخطاب تم مخاطبة البلدية الواقع المخطط داخل نطاقها (بلدية وسط المدينة) بالسماح للمستثمرين بالتأجير من الباطن؛ لكون كامل القطع تم تحويلها إلى استثمارية. وقد انتهى عقد المستثمر بتاريخ ١٤٤١/٩/٣٠ هـ وبذلك انتهت علاقته بالأمانة بانتهاء العقد، وتم إعادة تقييم سعر الأجرة للموقع الاستثمارية، حيث نصت المادة (١٧) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ الفقرة (٤/ب) على لجنة الاستثمار إعادة تقييم قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تقتضي به المادة (٢٦) الفقرة (٢) من اللائحة.

وقد بنت المحكمة حكمها على: أن وجه الطعن من قبل المدعي هو صدور تقييم الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وليس من قبل لجنة التقدير، وأن سعر التقدير مبالغ فيه. وبما أن المدعي عليها قامت بتحويل نشاط القطع -ومن ضمنها القطعة الواقع عليها نشاط المدعي- من خدمي إلى استثماري، وتمت الموافقة عليها من المشرف العام على الإدارة العامة لتنمية الاستثمار بالخطاب رقم (٢٦٤٩٠) في ٢٠١٤٣٩/٦/٩ هـ، وبما أن العقد قد انتهت مدة ب بتاريخ ١٤٤١/٩/٣٠ هـ، وقد كان مرجع العقد الموقع وقتها لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم

(٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ، وحيث صدرت بعد ذلك لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ، أي قبل انتهاء العقد السابق الذي ينتهي بتاريخ ٣٠/٩/١٤٤١هـ، وحيث بدأ العمل باللائحة اعتباراً من تاريخ ٤/١١/١٤٤١هـ، وحيث إن المدعى عليها رغبت بتقديم عرض جديد، وذلك بعد تحويل النشاط من خدمي إلى استثماري، وبعد تطبيق اللائحة الجديدة الآنف ذكرها، وبما أن المادة (١٧) من اللائحة الجديدة نصت على أن: "لجنة الاستثمار: ... ٤/ تتولى هذه اللجنة تقدير قيمة الاستثمار أو إعادة تقديره بحسب الآتي: ... ب/ إعادة تقدير قيمة استثمار العقارات البلدية التي يرغب المستثمر في تمديد عقود إيجارها وفق ما تفرض به المادة السادسة والعشرون من اللائحة"، وحيث نصت المادة (٢/٢٦) من ذات اللائحة: "بالنسبة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر، تمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها عشر سنوات، وذلك بعد إعادة لجنة الاستثمار تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد وفق الأسعار السائدة في السوق"؛ ما يعني أن المختص بتقدير الأجرة هي لجنة الاستثمار المبينة بمادة (١٧) من اللائحة الجديدة. أما ما ذهبت إليه الدائرة مصدرة الحكم محل الاستئناف فغير صحيح؛ ذلك أن المادة محل الاستئناد رقم (٢٦) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣هـ ملغاً بموجب المادة (٣٢) من اللائحة الجديدة التي نصت على أن:



"تلغى هذه اللائحة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ وتعديلاتها، وما يتعارض معها من أحكام". وبما أن القرار المطعون فيه صدر بتاريخ ١٤٤١/١١/٢٩هـ، أي بعد نفاذ اللائحة الجديدة، والموقع عليه من قبل كامل أعضاء اللجنة، وإذا لم يقدم المدعي ما يثبت عدم عدالة التقدير بما يتواهم مع الأسعار السائدة في السوق من قبل لجنة الاستثمار في جميع مراحل الترافق في الدعوى؛ فإن هذه المحكمة تنتهي إلى مشروعية قرار تقدير الأجرة.

لذلك حكمت المحكمة: بإلغاء الحكم، والقضاء مجدداً برفض الدعوى.

