

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٣٦٠٩ لعام ١٤٣٩ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٣٦٦ لعام ١٤٤١ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٣/١٨ هـ

## الموضوعات

عقد - استئجار الدولة للعقار - مسؤولية عقدية - أجرة العقار - صرف الأجرة - إقرار

الجهة الإدارية - زيادة الأجرة - تنفيذ إضافات على العقار - انتفاء العقد - تعليق الزيادة

على شرط - عدم تحقيق الشرط - تعذر الاعتماد المالي.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بدفع فروق زيادة الأجرة للأعوام محل المطالبة،

وفرق الزيادة بعد استلام الإضافات، وأجرة الأعوام الثلاثة المتبقية - الثابت

تعاقد المدعي عليها مع المدعي على استئجار عقاره، واتفاقها معه على تنفيذ بعض

الإضافات مقابل زيادة الأجرة على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة

أو أيهما أقل - عدم تقديم المدعي ما يثبت تعاقده مع المدعى عليها في الأعوام التي

يطالب بفارق زيادة الأجرة عنها - موافقة المدعي عليها على زيادة الأجرة مقابل

الإضافات كانت مشروطة بموافقة مصلحة أملاك الدولة التي لم تتحقق؛ لتعذر

الاعتماد المالي - تضمن النظام أن الإضافات على المبني خاضعة للمسح والتقدير

ويعد لها عقد مستقل، وهو ما لم يثبت في هذه الدعوى - استحقاق المدعي أجرة

العامين المتبقيين اللذين أقرت بهما المدعى عليها ولم تصرفهما له، دون أن ينال من

ذلك مطالبته بزيادة الأجرة؛ ذلك أن مصلحة أملاك الدولة لم تتوافق عليها وطلبت

التفاوض مع المدعي لكنه رفض ثم قام بالتجديد بالأجرة القديمة - أثر ذلك: إلزام المدعي عليها بدفع المبلغ المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

## مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

المواد (٢٧، ٢٨، ٢٩) من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٤٧) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٣٧هـ.

## الواقع

توجز وقائع هذه الدعوى في أن المدعي تقدم إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى تتلخص في: أن المدعي عليها استأجرت عقاراً له في حي الحناكي بمحافظة جدة مقرأً لمدرسة جعفر بن أبي طالب الابتدائية، وطلبت منه المدعي عليها عمل إضافات على المبني بمساحة إجمالية قدرها (٧٥٠) متراً إضافة إلى عمل سالالم خارجية للطوارئ وتجديد وصيانة المبني، مقابل زيادة قدرها (٢١٢,٥٠٠) ريال، ليصبح كامل الإيجار بعد الزيادة (٤٥٠,٠٠٠) أربعين ألف ريال. وذكر أنه طلب مبالغًا قدره (٥٠٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال للإيجار، ولم يتم الاتفاق عليه، وذكر أن المدعي عليها استلمت الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ، واستخدمت كامل المبني مدرسة في الصباح ومدرسة في المساء، كما ذكر أن المدعي عليها لم تصرف له المستحقات التعاقدية، وأن تأخير الصرف تسبب له في أضرار نفسية ومالية والسفر من الخارج



لتابعة المستحقات التعاقدية، طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (٢٧٥, ١٩٦) مليون ومئة وستة وتسعون ألفاً ومئتان وخمسة وسبعين ريالاً، وهي كالتالي: ١- مبلغ قدره (١١,٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (%) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٣هـ، مقابل زيادة الأجرة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه. ٢- مبلغ قدره (٧٠,٩٥٠) سبعون ألفاً وتسعمائة وخمسون ريالاً، مقابل (%) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦ بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ. ٣- مبلغ قدره (٩٠,٠٠٠) تسعون ألف ريال مقابل إيجار لمدة عامين ١٤٣٨-١٤٣٩هـ. وبحالته الدعوى إلى هذه الدائرة، باشرت نظرها وفق ما هو مثبت في محاضر ضبطها، تلخصت في الآتي: طلبت الدائرة من وكيل المدعى تقديم ما يفيد التعاقد في الأعوام المطالب فيها، فقدم عقداً حرر بتاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ لمدة سنة واحدة. ثم سأله الدائرة عن تاريخ تعاقده موكله مع المدعى عليها؟ فذكر أنه بموجب التعاقد المذكور آنفاً. ثم قدم ممثل المدعى عليها مذكرة أشار فيها: أنه تم الاتفاق مع المدعى على عمل دور ملحق بكافة الخدمات والاشتراطات المطلوبة والخاصة بالأمن والسلامة المدرسية مقابل رفع الأجرة إلى (٤٥٠,٠٠٠) أربععمائة وخمسين ألف ريال على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة أو أيهما أقل حسب الإقرار المرفق في ملف الدعوى، وتم رفع المعاملة لمدير الشؤون المالية بالوزارة التابعة للمدعى عليها للموافقة، وتم إشعار المدعى عليها بموافقة الوزير

على العرض المقدم برقم (٢٢٩٢٠) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٧هـ، وتم الرفع لمخاطبة مصلحة أملاك الدولة لمسح وتقييم المبني حسب النظام وتزويد المدعي عليها باستimerات التقدير بالخطاب رقم (٢٨١١١٣٠٨٦) وتاريخ ١٥/٨/١٤٣٨هـ، وعلى ذلك ورد خطاب المستشار المالي مدير فرع وزارة المالية بمنطقة مكة المكرمة/ جدة رقم (١١١٠٨٦) وتاريخ ١١/١١/١٤٣٨هـ بناء على توجيه مدير عام مصلحة أملاك الدولة المكلف بالرياض على الخطاب رقم (٢٧٩٢١١) وتاريخ ١٩/٩/١٤٣٨هـ بطلب مسح وتقييم العقار، والذي أفاد بارتفاع الأجرة والمطالبة بالتفاوض مع المالك على تخفيض الأجرة بنسبة (%) ٣٠ في حالة الموافقة إعادة المعاملة لاستكمال إجراءات المسح والتقييم، وتم إطلاع المدعي برد المصلحة بالتخفيض ورفض التفاوض على أي تخفيض على الأجرة، وتمت إفادة فرع مصلحة أملاك الدولة بمنطقة مكة المكرمة/ جدة بالخطاب رقم (٢٨١٢٢١٨٨٠٣) وتاريخ ١٧/١١/١٤٣٨هـ بعدم موافقة مالك العقار للتخفيض، وطلب الموافقة على المسح والتقييم، ووردت إفادة مدير عام مصلحة أملاك الدولة بأن الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة ويتعذر الموافقة على الطلب وذلك بالخطاب رقم (٣٦٦٦٧) وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ، وذكر أنه تم التجديد مع المدعي بالأجرة القديمة بمبلغ قدره (٢٣٦,٥٠٠) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسمائة ريال لمدة سنة اعتباراً من تاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ وتم تسليمه الاستحقاق، طالباً الحكم برفض الدعوى. ثم حصر المدعي دعواه في الحكم بإلزام المدعي عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمائة وتسعة



وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً، وهي كالتالي: ١- مبلغ قدره (١١,٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمئة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (٥٪) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٢هـ، مقابل زيادة الأجراة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه. ٢- مبلغ قدره (٦٠٠,٦٤) أربعة وتسعون ألفاً وستمائة ريال مقابل (١٠٪) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦-١٤٣٧هـ. ٣- مبلغ قدره (٢١٢,٥٠٠) مئتان وثلاثة عشرة ألفاً وخمسمائة ريال فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ. ٤- مبلغ قدره (١,٣٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٩-١٤٤٠-١٤٤١هـ. ثم قرر أطراف الدعوى الاكتفاء. ولكون الدعوى صالحة للفصل فيها، قررت الدائرة قفل باب المرافعة في الدعوى، ثم رفعت الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها الماثل لما يلي.

## الأسباب

لما كان المدعى قد حصر هذه الدعوى مبتغيًا من ورائها الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغًا قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمئة وخمسة وعشرون ريالاً؛ فإن هذه الدعوى تكون بناءً على تكييفها النظمي الصحيح من قبيل دعاوى العقود، وتحتخص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) في ٩/٩/١٤٢٨هـ، كما أنها تدخل ضمن اختصاص المحكمة المكانية وفقاً للمادة الثانية من نظام المرافعات

أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/٢٢) وتاريخ ١٤٣٥/١٢٢هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فالذى يتبيّن من طلب المدعى في الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً، فإنه بالنظر للعقد المبرم بين المدعى والمدعى عليها المؤرخ في ١٤٣٧/٨/٨هـ، ولما كانت المادة الثامنة في الفقرة السادسة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم والتي نصت على أنه: "فيما لم يرد به نص خاص، لا تسمع الدعاوى المنصوص عليها في الفقرتين (ج، د) من المادة (الثالثة عشرة) من نظام ديوان المظالم بعد مضي عشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يقر المدعى عليه بالحق أو يتقدم المدعى بعذر تقبله المحكمة المختصة"; وعليه فتكون الدعوى مستوفية لسائر أوضاعها الشكلية المقررة نظاماً فتعيّن على الدائرة قبولها شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فلما كان طلب المدعى الحكم بإلزام المدعى عليها أن تدفع له مبلغاً قدره (١,٦٦٩,٩٢٥) مليون وستمائة وتسعة وستون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون ريالاً، وهي كالتالي:

- ١- مبلغ قدره (١١,٨٢٥) أحد عشر ألفاً وثمانمائة وخمسة وعشرون ريالاً مقابل (٥٪) من الإيجار السابق قبل الإضافة لعام ١٤٣٣هـ، مقابل زيادة الأجرة أو الإخلاء ولم تجبه المدعى عليها لطلبه.
- ٢- مبلغ قدره (٩٤,٦٠٠) أربعة وتسعين ألفاً وستمائة ريال مقابل (١٠٪) للأعوام ١٤٣٤-١٤٣٥-١٤٣٦هـ.
- ٣- مبلغ قدره (٢١٢,٥٠٠) مئتان وثلاثة عشرة ألفاً وخمسمائة ريال فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١١/١١/١٤٣٧هـ.
- ٤- مبلغ قدره (١,٣٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمائة



وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٨-١٤٣٩-١٤٤٠هـ. ولما كان الثابت أن المدعى عليها أبرمت عقداً مع المدعي بتاريخ ١٤٣٧/٨/٨هـ على استئجار العقار المملوك للمدعي مقرًا لمدرسة جعفر بن أبي طالب بمحافظة جدة، بقيمة قدرها (٥٠٠,٢٣٦) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسين ريال على أن يكون السعر لمدة ثلاث سنوات إيجارية، والثابت أن مدة العقد سنة واحدة، والثابت أن المدعى عليها قامت بالاتفاق مع المدعي على عمل دور ملحق بكافة الخدمات والاشتراطات المطلوبة والخاصة بالأمن والسلامة المدرسية مقابل رفع الأجرة إلى (٤٥٠,٠٠٠) أربعين ألفاً وخمسمائة ريال على أن يكون التقييم النهائي لمصلحة أملاك الدولة أو أيهما أقل، وبالنظر إلى المادة (٢٢) من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١/١٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٦هـ والتي نصت أنه: "على الجهات الحكومية عدم الاستئجار إلا في حدود الاعتمادات المالية المقررة لها"، والمادة (٢٧) من ذات اللائحة والتي نصت على أنه: "مع مراعاة صلاحية الجهة الحكومية في الاستئجار، إذا رغبت الجهة المستأجرة إضافة مبانٍ على العقار المطلوب استئجاره، فإن المسح والتقدير يكون للمباني القائمة وبعد لها عقد مستقل، ويتم إجراء المسح والتقدير للمباني الإضافية بعد استكمالها بموجب استماراة مستقلة، وبعد عقد إلحاقي بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ استعمالها من قبل الجهة المستأجرة، ويُضم للعقد الأساسي عند تجديده، ويكون عقداً واحداً"، والمادة (٢٨) من ذات اللائحة والتي نصت على أنه: "ليس للمؤجر

طلب زيادة الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده إذا كانت الأجرة السنوية توافق مع الأسعار السائدة للعقار. وطبقاً للأحكام الواردة في المادة السابعة من النظام، وإذا أصر على زيادة الأجرة أو إخلاء عقاره، يتم إخلاء العقار بعد انتهاء فترات التمديد النظامية، وباطلاع الدائرة على ما حوتة أوراق الدعوى تبين أن المدعى لم يقدم ما يثبت تعاقده مع المدعى عليها في السنوات التي يطالب فيها من عام ١٤٣٢هـ واعتذر عن تقديم ما يثبت تعاقده مما يكون مطالبته في فروق زيادة الإيجار لم تستند على بينة تعضد دعواه؛ ما ينهض بقضاء الدائرة إلى رفض طلب التعويض عن المبالغ التي يطالب فيها في السنوات من عام ١٤٣٦-١٤٣٢هـ. وأما عن مطالبة المدعى عن تعويضه عن فرق الزيادة بعد استلام الإضافات بتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ؛ فإن الثابت أن المدعى عليها طلبت من المدعى إضافات على المبني والاتفاق على رفع زيادة الأجرة بعد استلام الإضافات، وتم إشعار المدعى عليها بموافقة الوزير على العرض المقدم برقم (٢٢٩٢٠) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٣٧هـ، إلا أن الوزير كونه لا يملك الموافقة انتهاءً لتعلق زيادة الأجرة في حدود الاعتمادات المالية المقرة للجهة من قبل وزارة المالية، فالثابت أن موافقة الوزير على العرض كانت مشروطة بموافقة مصلحة أملاك الدولة على رفع زيادة الأجرة ولم تتوافق مصلحة أملاك الدولة كون الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة، ويتعذر الموافقة على الطلب وذلك بالخطاب رقم (٣٦٦٦٧) وتاريخ ٩/٤/١٤٣٩هـ، كما تشير الدائرة إلى أن الإضافات على المبني خاضعة للمسح والتقدير ويعد لها عقد مستقل، ويتم



إجراء المسح والتقدير للمبني الإضافية بعد استكمالها، ويعد عقد إلحاقي بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ استعمالها من قبل الجهة المستأجرة، ويُضم للعقد الأساسي عند تجديده، ويكونا عقداً واحداً كما نصت عليه المادة (٢٧) المذكورة آنفاً، فلم يثبت من أوراق الدعوى أن المدعى عليها قامت بعمل عقد مستقل للإضافات التي قام بعملها المدعى وإنما جملة ما اتخذت عمل نموذج لاستلام الإضافات بتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ، كما أن المدعى لم يتقدم بطلب التعويض عن الإضافات وإنما حصر طلبه بتعويضه بزيادة أجرا العقد؛ مما ينهض بقضاء الدائرة إلى رفض الطلب. وأما عن طلب المدعى تعويضه بمبلغ قدره (١,٣٥٠,٠٠٠) مليون وثلاثمائة وخمسون ألف ريال مقابل إيجار لمدة ثلاثة أعوام ١٤٣٩-١٤٣٨-١٤٤٠هـ، وحيث إن طرفي العقد قد دخلا في علاقة تعاقدية تقتضي وفاء كل طرف بالتزاماته التعاقدية وفقاً لشروط العقد وعلى حسب القواعد المقررة نظاماً، والتي تلزم المتعاقد بتنفيذ ما تضمنه العقد بنفسه وعلى مسؤوليته الخاصة، بطريقة سليمة وصحيحة توصل إلى احترام الوفاء بما تضمنه العقد من شروط والالتزامات، كما أن العقد الإداري بما له من خاصية في منح جهة الإدارة سلطة في مواجهة المتعاقد معها، والتي تتمثل في حق الرقابة والتعديل وإيقاع الجزاءات؛ عليه فإنه في مقابل ذلك لا بد لها أن تفرض للمتعاقد حقوقاً في مواجهتها تقتضي بأن تتحترم الإدارة التزاماتها التعاقدية مع حصوله على مستحقاته التعاقدية دون تأخير أو مماطلة، إضافة إلى مسؤوليتها في تحقيق التوازن المالي للعقد. وتأسيساً على ذلك؛ فإنه بالنظر إلى ما يطالب به المدعى

من أجرة على السنوات من عام ١٤٢٨-١٤٤٠هـ، فإن الثابت من خلال البيان المقدم من المدعى عليهما المتضمن صرف الشيكات للمدعي فقد ثبت للدائرة أن المدعى عليها قامت بصرف شيك للمدعي برقم (٩٠٧٩٩١٨) وتاريخ ٢٣/٣/١٤٢٨هـ وذلك للفترة من تاريخ ٧/٨/١٤٣٧هـ حتى تاريخ ٧/٨/١٤٣٨هـ، وأما عن إيجار العامين في الفترة من ٨/٨/١٤٢٨هـ حتى ٧/٨/١٤٤٠هـ فإن الثابت أن المدعى عليها قامت بالتعاقد مع المدعى بتاريخ ٨/٨/١٤٣٧هـ، وأشار العقد إلى أن الأجرة تكون لمدة ثلاثة سنوات كما هو منصوص في العقد المبرم والمرفق في ملف الدعوى، والثابت أن المدعى عليها أقرت بحق المدعى لاستحقاقه الأجرة؛ فإن الدائرة تنتهي إلى إلزام المدعى عليها بدفع مبلغ الإيجار لمدة سنتين في الفترة من ٨/٨/١٤٢٨هـ حتى ٧/٨/١٤٤٠هـ بمبلغ قدره (٤٧٣,٠٠٠) أربععمئة وثلاثة وسبعين ألف ريال. ولا ينال من ذلك ما أورده المدعى من مطالبه بمبلغ زيادة الأجرة؛ ذلك أن مصلحة أملاك الدولة لم توافق على المبلغ، وطلبت التفاوض مع المدعى على تخفيض الأجرة بنسبة (%)٢٠ ورفض المدعى التفاوض على أي تخفيض على الأجرة، ثم وردت إفادة مدير عام مصلحة أملاك الدولة بأن الاعتماد المالي بميزانية الوزارة لا يسمح بالارتباط لارتفاع الأجرة ويتعذر الموافقة على الطلب، ثم ذكر ممثل المدعى عليها أنه تم التجديد مع المدعى بالأجرة القديمة بمبلغ قدره (٥٠٠,٢٢٦) مئتان وستة وثلاثون ألفاً وخمسين ريالاً، مما يكون المدعى فوت على نفسه فرصة قبول الزيادة في العقد.



لذلك حكمت الدائرة: بإلزام الإدارة العامة للتعليم بمحافظة جدة أن تدفع د(...)  
مبلغًا قدره (٤٧٣,٠٠٠) أربعين ألف وثلاثة وسبعين ألف ريال، ورفض ما عدا ذلك  
من طلبات.

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

## مَحْكَمَةُ الْاسْتِئنَافِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

