

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٨١٢٦ لعام ١٤٣٩ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٨٧٧٠ لعام ١٤٤١ هـ

تاريخ الجلسة ٢٨/١/١٤٤٢ هـ

الموضوعات

عقد - بوت - مسؤولية عقدية - فسخ العقد - اعتبار المصلحة العامة - تكييف العقد - عقد مركب - أثر فسخ العقد المركب - قيمة الأعمال المنفذة - الأصل في المعاملات والعقود المعاوضة - صعوبة تقدير الأعمال - محضر حصر الأعمال - حجية المستند الرسمي - مستحقات العقد - مناطق استحقاق الأجرة - عدم استيفاء المنفعة - إثراء بلا سبب - استرداد الأجرة - تعويض - انتفاء ركن الضرر - انتفاء البينة - تعريف عقد المقاولة - أنواع عقد المقاولة - سقوط التقادم بإقرار المدعى عليه بالحق.

طالبة المدعى إلزم المدعى عليها بتعويضه عن أجرة السنة الأولى المدفوعة من العقد، وعن قيمة الأعمال المنفذة، وعن كافة الأضرار الأخرى؛ جراء فسخها العقد للمصلحة العامة - الثابت أن العقد محل الدعوى مركب من عقود عدة؛ إذ هو من مشتقات عقود البوت التي هي عبارة عن عقد يتکفل فيه المتعاقد بإقامة المشروع وتشغيله وصيانته لمدة محددة، مقابل أجرة يدفعها لجهة الإدارة، على أن يسترد خلال المدة مصاريفه التشغيلية وأرباحه المتوقعة، ثم يعيد تسليمها لجهة الإدارة دون عوض - قيام المدعى عليها بفسخ العقد في مرحلته الأولى بعد إتمام جزء من البناء

على محل العقد وقبل الشروع في بقية تركيبته التعاقدية؛ وبالتالي فإنه ينفسخ في بقية العقود لزوماً - استحقاق المدعي التعويض عن الأعمال المنفذة فقهأً وعقداً؛ لأن الأصل في العقود المعاوضة - صعوبة تقييم الأعمال المنفذة في الموقع لاندثار آثارها؛ مما يعتمد في ذلك على محضر الحصر المحرر من قبل مندوبي الطرفين، إذ الأصل في الأوراق الرسمية الصحة - استحقاق المدعي إعادة أجراة السنة الأولى المدفوعة للمدعي عليها؛ لعدم استيفائه المنفعة، واستحسالها منه إثراء بلا سبب - عدم استحقاق المدعي التعويض عن باقي الأضرار؛ لعدم تقديمها ما بين ماهيتها والبينة التي تثبتها - أثر ذلك: إلزام المدعي عليها بدفع المبلغ المستحق للمدعي، ورفض ما عدا ذلك.

مُسْتَنْدُ الْحُكْمِ

- القاعدة الفقهية: (الأصل في العقود الإباحة).
- القاعدة الفقهية: (البينة على المدعي).
- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (١٢٩) في الدورة رقم (١٤)، بشأن عقد المقاولة والتعمير.

الواقع

تلخص وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار الحكم فيها بأن وكيل المدعي تقدم بصحيفة دعوى إلى هذه المحكمة، ذكر فيها: أن موكله أبرم عقد استثمار مع



المدعى عليها بتاريخ ٤/٣/١٤٢٠هـ، وذلك بأن يستمر المدعي المسلح والحظائر الواقعة (بالكعكية) والمملوكة للمدعية مدة عشر سنوات، بأجرة سنوية قدرها (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسين ريالاً، وأن يطور الموقع ومرافقه وفقاً للمخططات المعتمدة من قبل المدعى عليها، على أن تؤول ملكية المنشآت الثابتة التي أنشأها المدعي للمدعي عليها بعد انتهاء مدة الإيجار الأصلية. وبين أن المدعي عليها أوقفت العمل في المشروع بتاريخ ٢٩/١١/١٤٢٠هـ وفسخت العقد لاحقاً. ثم ختمها بطلب إلزام المدعي عليها بتعويض موكله مبلغاً وقدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسين ريالاً عن قيمة إيجار السنة الأولى من العقد، ومبلغاً وقدره (٣,٩٢٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمائة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال وهلة واحدة عن قيمة الأعمال التي نفذها قبل إيقاف العمل في المشروع، وتعويضه عنسائر ما لحقه من ضرر فسخ العقد. وبإحالته القضية إلى الدائرة، باشرت نظرها فوقت لها جلسة بتاريخ ٢١/١/١٤٤٠هـ حيث سالت الدائرة المدعي عن دعواه؟ فأجاب بأنها وفق ما جاء في لائحتها. وبطلب الجواب من ممثل المدعي عليها، طلب الأجل لذلك. وفي جلسة ٢٠/٢/١٤٤٠هـ قدم ممثل المدعي عليها مذكرة دفع فيها: بأن المدعية أحالت المدعي للجنة المختصة بنظر طلبات التعويض المقدمة من المقاولين والمعهدية، المنصوص عليها في المادة (٧٨) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ٤/٩/١٤٢٧هـ، طالباً عدم قبول الدعوى. وبطلب الجواب من وكيل المدعي، طلب لذلك الأجل. وفي

جلسة ٢٥/٣/١٤٤٠ هـ قدم وكيل المدعي مذكرة بين فيها أن المدعي تقدم إلى لجنة تعويض المقاولين والمعهدية، وأنها أصدرت قرارها رقم (١١٥٢) لعام ١٤٢٩هـ بعدم اختصاصها بالنظر في دعوى موكله، وذلك بناء على المادة (١٥٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية؛ لأن مرجعية العقد هي لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٢٨٢١٢) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٢هـ، وأن المدعي عليها اشترطت على نفسها في شروط تقديم العرض (١-١) التقيد بلائحة التصرف بالعقارات البلدية، واشترطت في المادة (٣) في الجزء الثالث من العقد أن يكون لديوان المظالم حق الفصل في أي نزاع أو خلاف ينشأ بين الطرفين. وبطلب الجواب من ممثل المدعي عليها، طلب الأجل لذلك. ثم عقدت الدائرة لنظر الدعوى عدداً من الجلسات اعتذر فيها ممثل المدعي عليها عن تقديم جوابه في الدعوى لعدم وروده من الجهة المختصة. وفي جلسة ١٤٤٠/١٤هـ قدم ممثل المدعي عليها مذكرة بين فيها أن لأمانة العاصمة المقدسة إنها العقد بناء على الفقرة (٣) من المادة (١٢) من شروط العقد والتي تنص على: "ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية: طلب الأمانة خطياً من المستثمر وأثناء سريان مدة العقد تسليم العقار لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة، وعلى الأمانة في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة"، كما بين أن فسخ العقد بناءً على محضر لجنة الاستثمار والمبين فيه جميع مبررات فسخ العقد، المعتمد من قبل وزير الشؤون البلدية والقروية، وأن المدعي عليها أقرت بتعويض



المدعي مبلغاً قدره (٠١,٨٠١,٩٢٢) ثلاثة ملايين وتسعمائة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال وهلة واحدة عن الأعمال المنجزة من المشروع بحسب نص المادة سالفه الذكر، وأنه يجب على المدعي مراجعة لجنة النظر في طلبات التعويض، إذ هي المختصة بنص المادة (٧٨) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية والتي تنص على أن: "ب- تتولى هذه اللجنة النظر في طلبات التعويض المقدمة من المقاولين..."، وعن مطالبة المدعي تعويضه عن قيمة أجرة السنة الأولى فحيث انتفع المدعي مدة زمنية من العقار ف تكون أجرة العقار واجبة في ذمته، ثم ختمها بطلب رفض الدعوى. وفي جلسة ١٤٤٠/١١/٥ هـ قدم وكيل المدعي مذكرة بين فيها أن الفقرة (٣) من المادة (١٢) من شروط العقد سالفه الذكر نصت على وجوب أن تعوض الأمانة المقاول في حال الفسخ، لا وجوب أن يتقدم المقاول للجنة المنصوص عليها في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية لتعويضه، وأن النظام الحاكم على العقد محل الدعوى هو لائحة التصرف بالعقارات البلدية، لا نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، فوجب على الأمانة تعويض موكله دون اشتراط رفع مطالبة بالتعويض لدى غيرها، كما بين أن موكله لم ينتفع من العقار إذ العقد عقد استثمار لمشروع مسلح وحظائر للمواشي، وبناءً على العقد فإن على موكله إنشاءها لينتفع بها، وقد أوقف العمل أثناء عمليات التكسير للحجر، فلم ينتفع بالعقار، وأن الفقهاء قرروا أنه في حال منع مالك العين المستأجر من استيفاء المنفعة إذا كان بعد الانتفاع ببعضها فلا أجرة فيه كما في مطالب أولى النهى، وكشاف القناع، وشرح المنهى، ثم ختمها بطلب إلزام المدعي

عليها بتعويض موكله مبلغاً قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسينه ريال عن قيمة إجار السنة الأولى من العقد، ومبلغاً قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعمائة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال وهلة واحدة عن قيمة الأعمال المنفذة، ودفع أتعاب المحاماة. وبطلب الجواب من ممثل المدعي عليها، طلب الأجل لذلك. وفي جلسة ١٤٤٠/١١/١٢ هـ اعتذر ممثل المدعي عنها عن تقديم الجواب، فطلبت منه الدائرة تقديم صورة من قرار فسخ العقد والإجراءات السابقة له، وصورة من المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٥ هـ المتضمن الأضرار التي لحقت بالمدعي، كما طلبت من المدعي تقديم كافة الإثباتات والمستندات التي تثبت الضرر الذي لحقه، فاستعد بذلك. وفي جلسة ١٤٤٠/١١/١٩ هـ قدم ممثل المدعي عليها نسخة من محضر إيقاف العمل، ونسخة من المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٥ هـ، وباطل العدالة عليه جاء فيه: قام المستثمر بتقديم تقريرين (مساحي-جيولوجي) من شركة (...) ومكتب (...) الاستشاري. فطلبت الدائرة من وكيل المدعي نسخة من المستندات المذكورة في المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٥ هـ، فقدم بجلسة تالية مذكرة بين فيها أن المستندات المذكورة في المحضر رقم (٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٥ هـ بحوزة المدعي عليها. ثم بجلسة تالية طلبت الدائرة من المدعي وكالة تقديم إثبات عن الأضرار التي يدعى بها، فطلب لذلك الأجل، ولم يقدم ما يثبت ذلك بجلسات تالية. وفي جلسة اليوم حصر المدعي وكالة دعواه في طلب إلزام المدعي عليها إعادة أجراه السنة الأولى، وإلزامها تعويضه وفقاً للمحضر الموقع من قبل أمين العاصمة



المقدسة، وتعويضه عن كافة الأضرار التي لم يثبتها المحضر. فيما طلب ممثل المدعى عليها الحكم برفض الدعوى. ثم قرر الأطراف الاقتفاء، فقررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت هذا الحكم مبنياً على التالي.

الأسباب

حيث إن وكيل المدعى يطلب القضاء بإلزام المدعى عليها تعويض موكله مبلغاً قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسين ريال عن أجراة السنة الأولى المدفوعة من العقد، وبمبلغًا قدره (٣,٩٢٢,٨٠١,٠١) ثلاثة ملايين وتسعين واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال وهلة واحدة عن قيمة الأعمال المنفذة، وإلزام المدعى عليها تعويضه عن كافة الأضرار الأخرى، وذلك لقاء فسخها العقد المبرم بينها وبين موكله؛ وعليه فإن هذه الدعوى من قبيل الدعاوى الناشئة عن عقد أحد طرفيه جهة الإدارة، فتبسط المحاكم الإدارية ولايتها عليها وفقاً للمادة (١٢/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٧٨) بتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، وتحتخص هذه المحكمة مکانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٢هـ، والمحالة لهذه الدائرة طبقاً لقواعد توزيع القضايا الصادرة بقرار رئيس مجلس القضاء الإداري رقم (٧٩) لعام ١٤٤٠هـ. وأما عن قبول الدعوى شكلاً، فبما أن نشوء الحق للمدعى كان بطلب المدعى عليها تسليم العقار وإيقاف العمل في الموقع بتاريخ ١٤٣٠/١١/٢٩هـ، وحيث

تقدّم المدعي بتاريخ ٢٤/١٠/١٤٣٩هـ، وحيث إن المرسوم الملكي رقم (٢/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٢٥هـ الصادر باعتماد نظام المرافعات أمام ديوان المظالم نص في الفقرة (أولاً/٢) على أنه: "تسري المواعيد المنصوص عليها في هذا النظام لسماع الدعاوى على المواعيد التي لم تقض قبل سريانه"، والثابت أن سريان النظام كان من حين نشره بتاريخ ٢٠/١٠/١٤٢٥هـ، وبما أن المادة الرابعة من قواعد المرافعات والإجراءات أمام ديوان المظالم رقم (١٩٠) وتاريخ ١٦/١١/١٤٠٩هـ حددت أمداً لرفع الدعوى المتعلقة بالعقود لا يتجاوز خمس سنوات مالم يكن هناك عذر تقبل به الدائرة اعتباراً من تاريخ نشوء الحق، وبما أن موعد سمع الدعوى وفقاً لما تقرر لم ينقض قبل سريان نظام المرافعات؛ وعليه فإن القاعدة الحاكمة لسماع الدعوى وقبولها ما نصت عليه المادة الثامنة من نظام المرافعات، مدة سمع الدعاوى العقود بعشر سنوات من تاريخ نشوء الحق؛ وعليه فإن الدائرة تقضي بقبولها شكلاً. فضلاً على أن الثابت أن المدعي عليها مقرة بالحق محل الدعوى، إذ أنها شكلت لجنة لبحث الضرر المتعلق بالمدعي، وخلصت اللجنة إلى استحقاق المدعي للتعويض وفقاً للمبلغ الذي خلصت إليه، وصدر بذلك قرار أمين العاصمة المقدسة، ومن المقرر فقهها ونظاماً أن إقرار المدعي عليها بالحق مسقط لمواعيد التقادم في الدعوى، كما هو نص المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢/م) وتاريخ ٢٢/١/١٤٢٥هـ. وإذا استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة نظاماً وفقها فإنها تكون مقبولة شكلاً. وعن موضوع الدعوى، وحيث إن المدعي يطلب



التعويض عن فسخ العقد رقم (١٤٣٠٠٣٢) وتاريخ ٤/٣/١٤٣٠هـ، وحيث إن الثابت أن العقد محل الدعوى فُسخ من تلقاء المدعى عليها للمصلحة العامة وفقاً لما قررته، بناءً على ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة (١٢) من شروط العقد والتي تنص على أنه: "ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية: ٢- طلب الأمانة خطياً من المستثمر وأثناء سريان مدة العقد تسليم العقار لدعاوى التخطيط أو للمصلحة العامة، وعلى الأمانة في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة"، وبما أن العقد محل الدعوى مركب من عقود عدة، إذ هو من مشتقات عقود البوت (B.O.T) وإحدى صورها المشتقة عنها، وهو في الرا�ح عقد جديد أصالة، وخالف في تحريره فقهها إلى كونه صورة من صور عقد المقاولة المقر في مجمع الفقه الإسلامي الدولي في قراره رقم (١٢٩) في دورته الرابعة عشرة، أو أنه عقد استصناع تغليباً، إذ إن "الأصل في العقود الإباحة"، وهو عبارة عن عقد مالي يتكلف فيه المتعاقد بإقامة المشروع، والإتفاق عليه، وتشغيله وصيانته لمدة محددة، مقابل أجرة معقولة يدفعها المتعاقد لجهة الإدارة، على أن يسترد خلال المدة مصاريفه التشغيلية، وأرباحه المتوقعة، وفقاً لدراسة جدوى اقتصادية تسبق التعاقد، ثم يعيد تسليمه لجهة الإدارة دون عوض، ولا ريب أن هذا العقد يعد من قبيل العقود المحققة لمقاصد الشريعة، بل إنه جمع من مقاصد الشريعة وحكمها مالم يجتمع في عقد آخر من العقود الحديثة، من حيث شمول مقاصده للدولة والمجتمع والأفراد والتجارة، إذ من أهم مزاياه توفير مرافق عامة للدولة دون إنتقال ميزانيتها وماليتها

بمصاريف ذلك. وبما أن من المقرر أن هذا العقد قد حوى عدداً من العقود كعقد المقاولة والإجارة وغيرها وفقاً لصيغته المركبة، إلا أن البين أن المدعى عليها فسحت العقد في مرحلته الأولى، وقبل الشروع في بقية التركيبة التعاقدية، فلا يمكن القول بتخريج أحكامه من حيث الجملة، بل الصحيح أنه ينفسخ في بقية العقود لزوماً، ويكييف العقد على ما انتهى إليه المتعاقدان، خاصة وأن الفسخ للمصلحة العامة وليس جراء إخلال تعاقدي، أو بقوة النظام، أو لظرف طارئ، وبما أن الثابت أن العقد فسخ بعد إتمام جزء من البناء على محل العقد، بعد أن سدد أجراً العام الأول من التعاقد، ثم منعه المدعى عليها من إكمال التعاقد والبناء جراء النسخ، فإن العقد حينئذ يكون من قبيل عقود المقاولة المعروفة، وهو عقد يتهدأ أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً، أو يؤدي عملاً مقابل بدل يتعهد به الطرف الآخر. كما هو تعریف مجمع الفقهاء الإسلامي، وهو عقد جائز، سواء قدم المقاول العمل والمادة وهو المسمى عند الفقهاء بالاستصناع، أو قدم المقاول العمل وهو المسمى عند الفقهاء بالإجارة على العمل، والثابت أن المدعى قدم المادة والعمل فيكون تخريج ما قام به أنه من قبيل عقود الاستصناع. وبما أن الثابت أن المدعى يطلب تعويضه عن أعمال الهدم والإنشاء في الموقع محل الدعوى، وذلك وفق ما هو ثابت بالمحاضر المعدة من قبل المدعى عليها، وحيث إن الأصل في الأعمال والعقود هو المعاوضة لا التبرع، وحيث أوجبت الفقرة (٢) من المادة (١٢) من نص العقد سالفه الذكر تعويض المدعى وضمان حقوقه في حال الفسخ للمصلحة العامة، وكذا أوجب شرعاً الحنيف ذلك إذ منع بطر الحق وأوجب



إقامة العدل وإنصاف الناس وحفظ الحقوق وردها، فوجب تعويض المدعي تعويضاً عادلاً عن الأعمال التي قام بها قبل فسخ العقد، وحيث اندثرت آثار الأعمال التي قام بها المدعي في الموقع، فصعب تقييمها على أرض الواقع، وحيث إن الأصل في الأوراق الرسمية الصحة والسلامة، وحيث إن محضر الوقوف على طبيعة الموقع المؤرخ في ١١/١٠/١٤٤٣هـ والمحرر من قبل مندوبي المدعي عليهما ومندوب المدعي حصر الأعمال المنجزة في إزالة مبني سكن العمال، وأعمال القطع الصخري ونقل المخلفات من الموقع، وحيث يُبُّني المحضر رقم (٢) المؤرخ في ١٤٢٢/٥/٣ على متوسط تقدير أعمال المدعي في التقريرين المساحيين المعدين من قبل شركة (...) ومكتب (...) الاستشاري، ومتوسط أسعار ستة من عقود المقاولة المبرمة مع المدعي عليهما، وذلك لتقدير أعمال المدعي وقيمة تلك الأعمال، فلم تجد الدائرة بدأ من الاتكاء والاستناد عليه، وذلك لاعتماده على متوسط تقدير الأعمال ومتوسط أسعار عقود المدعي عليها، فقام على الاحتياط بتقدير الأعمال، وعلى العدالة في تقدير الأسعار، وحيث انتهى إلى تقدير الأعمال بكمية الحفر العادي (٨٥,٨٢٥,١٥م)، وكمية الحفر الصخري بالمعدات (٠٢,٩٦٧,١٨م)، وكمية الحفر بالمواد الكيميائية (٠٨,٣٧٦,٢م)، وكمية هدم ونقل أنقاض المباني (٤٦,٣٤٤,٢م)، وإلى تقدير الأسعار للحفر العادي بـ(٢٢,١٤) ريال للمتر المكعب، وللحفر الصخري بالمعدات بـ(٤٠,٤٦) ريال للمتر المكعب، وللحفر بالمواد الكيميائية بـ(٣٧٥) ريالاً للمتر المكعب، وللهدم ونقل أنقاض المباني بـ(١٨) ريالاً للمتر المربع، وإجمالي تكليف الأعمال

المنفذة (٢٠١,٨٠١,٩٣٢) ثلاثة ملايين وتسعمائة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال واحد وهلة واحدة فقط، وقد أعد هذا المحضر من قبل لجنة مشكلة من مدير عام تنمية الاستثمارات البلدية بالأمانة، ومن المهندس المشرف على الموقع، ومن مندوب المكتب الاستشاري بالإدارة العامة للدراسات والإشراف، ومن مندوب الإدارة العامة للدراسات، ثم اعتمد من قبل أمين العاصمة المقدسة، ولم يقدم طرفا الدعوى ما يطعن في المحضر، فإن الدائرة تطمئن إلى سلامته وصحته، باعتباره دليلاً صحيحاً للإثبات وقد ارتضاه طرفا الدعوى؛ وعليه فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم بتعويض المدعي بهذا المبلغ عن كافة الأعمال التي قام بها في الموقع محل الدعوى، وبه تقضي. وأما عن طلب المدعي إعادة أجراة السنة الأولى المدفوعة للمدعي عليها وبالبالغة (٨٣٧,٥٠٠) ريال، وبناء على ما انتهت له الدائرة من تكيف للعقد محل الدعوى بأنه في حقيقته عقد مقاولة، وأنه فسخ في بقية العقود الأخرى الناتجة عنه كعقد الإيجار، باعتباره عقداً مركباً، إذ إن المدعي عليها قد فرقت الصفقة على المدعي؛ وعليه فإن من لازم ذلك أنه لا أحقيمة للمدعي عليها في أجراة السنة الأولى؛ لعدم استيفاء المنفعة من قبل المدعي؛ حيث إن من المقرر فقاها أن منعه من استيفاء المنفعة من موجبات سقوط الأجراة، إذ إن منفعة المدعي باستثمار المشروع بتأجيره، وتشغيله، وأن يدر عليه ربح، ويستوفي من هذا الربح مصاريف التشغيل، ومصاريف البناء والأجراة، وهو ما منعه منه المدعي عليها بفسخ العقد في طوره الأول (المقاولة)، فضلاً على أن أعمال الهدم والتسوية وترحيل المخلفات وإنشاء المنشآت هو منفعة



لللمدعي عليها محضنة دون المدعي، علاوة على أن مما قرره الفقهاء في عقد الإجارة أنه: (وإن حوله المالك قبل تقضيه المدة أو منعه بعضها... لم يكن له... أجرة) - كشاف القناع (٤/٢٥) - وعليه فإن استحصال هذا المبلغ من المدعي يكون دون موجب، ويكون داخلاً في قاعدة (الإثراء بلا سبب): ما تنتهي معه الدائرة لكل ذلك إلى الحكم بإلزام المدعي عليها إعادة مبلغ الأجرة للسنة الأولى الذي اقتضته من المدعي، وبه تقضي. وعن طلب المدعي تعويضه عنسائر ما لحقه من ضرر جراء فسخ العقد؛ وحيث لم يبين ماهية الضرر الذي يدعى به، ولم يأتِ ببينه ثبت ضرراً لحقه غير ما ورد آنفًا، وبما أن البيينة عليه؛ فإن الدائرة تنتهي إلى الحكم برفض ذلك لعدم ثبوته. ولا ينال من ذلك ما ذكره ممثل المدعي عليها من كون فسخ العقد كان بطلب من المدعي؛ حيث كان طلبه الفسخ بعد إيقاف العمل في المشروع واستلام الموقع محل العقد، ونقل موقع المشروع خارج النطاق العمراني للمصلحة العامة انتقاء الأمراض من الماشية للسكان، فسبب الفسخ يعود لنقل موقع المشروع الذي كان برغبة المدعي عليها لا المدعي، فطلب الفسخ من قبل المدعي هو إجراء بعد قيام الفسخ حقيقة من قبل المدعي عليها. والحاصل أن العقد محل الدعوى يكيف على أنه من قبيل عقود (المقاولة) في الجزء الذي تم الفسخ فيه، وأن الفسخ للمصلحة العامة موجب للتعويض ولارييف فقههاً وعقدًا، وقد انتهت الدائرة إلى استحقاق المدعي للتعويض فيما أثبتته المدعي عليها في محضرها، وعدم استحقاقها لأجرة السنة الأولى لكون عقد الإجارة (التشغيل) قد فسخ لزوماً؛ ما يلزم معه أن تعيد ما تقاضته

من المدعي على سبيل الأجرة.

لذلك حكمت الدائرة: أولاً: إلزام أمانة العاصمة المقدسة بأن تعيد لـ(...) مبلغًا

قدره (٨٣٧,٥٠٠) ثمانمائة وسبعة وثلاثون ألفاً وخمسين ريال. ثانياً: إلزام

أمانة العاصمة المقدسة تعويض (...) مبلغًا قدره (٣,٩٣٢,٨٠١,١) ثلاثة ملايين

وتسعمئة واثنان وثلاثون ألفاً وثمانمائة وريال واحد وهلة واحدة فقط. ثالثاً:

رفض ما عدا ذلك.

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

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

تأسس سنة ١٤٧٤ هـ

