

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٨١٩٩ لعام ١٤٤٠هـ
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٦٧٦ لعام ١٤٤٢هـ
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٥/١هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - استئجار الدولة للعقار - مسؤولية عقدية - تعويض - تكاليف التعديلات والإضافات - متطلبات استئجار العقار - الاستعمال غير العادي - محضر تقدير الأضرار - عدم الإبلاغ بعدم التجديد - العلم بعدم التجديد - إقرار - تكاليف صيانة المصاعد - مسؤولية مالك العقار - سداد فواتير الكهرباء - التعويض عن فوات المنفعة - أركان المسؤولية العقدية - انتفاء ركن الخطأ - انتفاء ركن العلاقة السببية - ربح فائت - عدم التعويض عن الضرر المحتمل.

مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها بتعويضه عن الأضرار غير العادية، وعن التعديلات في عقاره قبل استئجارها له، وقيمة صيانة المصاعد، وسداد فواتير الكهرباء مدة سريان العقد، وأجرة المثل لفوات منفعة تأجيرها بسبب تراكم فواتير الكهرباء - الثابت أن المدعى عليها أعدت محضراً بتسليم المدعي مبناه وحددت فيه الأضرار غير العادية وقدرتها اللجنة المختصة - اعتبار التعديلات التي تمت على العقار محل الدعوى قبل توقيع العقد من الاشتراطات والمواصفات التي يجب أن تكون فيه قبل استئجاره وفقاً للنظام - عدم قبول احتجاج المدعي بعدم تبليغه من قبل المدعى عليها بعدم رغبتها في تجديد العقد خلال المدة المحددة؛ لأنها قد أخذت

إقراراً عليه بعدم رغبتها في التجديد، وهو ما يعد تبليغاً بذلك من غير تقييد بالمدة وفقاً للعقد والنظام - عدم استحقاق المدعي التعويض عن قيمة صيانة المصاعد؛ لأن ذلك من مسؤولياته وفقاً للعقد - تقديم المدعى عليها ما يثبت سداد فواتير الكهرباء التي يطالب بها المدعي - عدم استحقاق المدعي التعويض بأجرة المثل عما فاتته من منفعة تأجير عقاره بسبب تراكم فواتير الكهرباء؛ لعدم ثبوت الخطأ الذي ينسبه للمدعى عليها بعدم قيامها بسداد الفواتير، مع انتفاء العلاقة السببية بين الخطأ والضرر باستطاعته سدادها ومطالبة المدعى عليها بقيمتها، كما أن هذا التعويض يعد تعويضاً عن ربح فائت لم ينعقد سببه - أثر ذلك: رفض الدعوى.

مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- المواد (٨، ٩، ١٠) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.
- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم (١٠٩) في الدورة رقم (١٢)، بشأن الضرر الذي يجوز التعويض عنه.

الوقائع

تُجْمَل واقعات هذه القضية بالقدر الكافي لإصدار هذا الحكم في تقدم المدعي إلى هذه المحكمة بصحيفة دعوى بتاريخ ١٧/٨/١٤٤٠هـ طالباً الحكم بإلزام المدعى عليها

أن تدفع له تعويضاً نتيجة استخدامها غير العادي لعقاره، مبيناً أن المدعى عليها تعاقدت معه على استئجار المبنى الذي يستثمره في حي النسيم بمكة المكرمة بتاريخ ١٤٣٩/٤/١ هـ لمدة عام، وتم خروج المدعى عليها من المبنى بتاريخ ١٤٤٠/٣/٢٠ هـ، وبعد استلام المبنى تبين وجود أضرار ناتجة عن استخدام غير عادي ولم يتم إعداد محضر يثبت حالة المبنى عند الخروج منه مما يعد مخالفاً للمادة الرابعة عشرة من نظام استئجار الدولة للعقار، مرفقاً نسخة من عقد الإيجار محل الدعوى، ونسخة من كتاب المدعى عليها بإبلاغه بعزمها على الخروج من المبنى. وبقيدها قضية إدارية وإحالتها إلى هذه الدائرة حددت لنظرها عدة جلسات حسب ما هو مبين في ضبط القضية، طلبت الدائرة من المدعي تقديم مذكرة تفصيلية بالدعوى والمستندات التي يستند عليها بدعواه، فقدمت وكالة المدعي مذكرة ذكرت فيها: أن المدعى عليها تعاقدت مع المدعي على استئجار المبنى الذي يستثمره الواقع بحي النسيم بمكة المكرمة بتاريخ ١٤٣٩/٤/١ هـ وبعد ذلك تمت مكاتبته من قبل المدعى عليها بالكتاب رقم (٠٦٢٥٤١٣/١١) وتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٣ هـ برغبة المدعى عليها إخلاء المبنى بنهاية السنة التعاقدية بتاريخ ١٤٤٠/٣/٣٠ هـ أي أنه تمت مكاتبته قبل انتهاء المدة التعاقدية بمئة وستة وسبعين يوماً، وهذا يخالف نص المادة السابعة من العقد والتي نصت على ما يلي: "في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد وفقاً لما ورد بالمادة الخامسة من العقد، مالم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقار

وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها"، كما نصت المادة الخامسة من العقد على ما يلي: "يتم تجديد العقد تلقائياً وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لذلك النظام وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل مئة وثمانين يوماً من نهاية العقد أو كتابة إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد"، كما خالفت نص المادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار إذ نصت على ما يلي: "أن ينص في العقد على تجديده تلقائياً ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل مئة وثمانين يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة"، كما أن المدعى عليها خالفت نص البند الأول من المادة العاشرة من العقد والذي نص على التزام الطرف الأول بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله للعقار، كما أن المدعى عليها لم تلتزم بتسديد ما عليها من فواتير للكهرباء طيلة مدة استئجارها للعقار، وقد تراكت فواتير الكهرباء حتى بلغت مبلغاً قدره (٢٨,٠٠٠) ثمانية وثلاثون ألف ريال، مختتمةً مذكرتها بطلب إلزام المدعى عليها حصر الأضرار الواقعة في المبنى وتعويض المدعي بقيمتها، وإلزام المدعى عليها بتعويض المدعي قيمة ما تم دفعه لصيانة المصاعد والمثبتة في فواتير الصيانة، وإلزام المدعى عليها بأجرة المثل لفوات منفعة موسمي رمضان والحج لاستحالة تأجير العقار

بسبب تراكم فواتير الكهرباء. فقدم ممثل المدعى عليها مذكرة ذكر فيها: أن إخطار المدعي كان بناء على أخذ إقراره بعلمه اليقيني بعدم رغبة المدعى عليها بالتجديد، وذلك وفقاً لكتاب المدعى عليها رقم (٠٦٢٥٤١٢) وتاريخ ١٣/١٠/١٤٢٩هـ والموقع عليه من قبل المدعي بعلمه، وبذلك يعد العقد منتهياً وفقاً للمادة السابعة من العقد. وأما بالنسبة لفواتير الكهرباء فإن المدعي تقدم للمدعى عليها بعد خمسة أشهر من انتهاء العقد باستدعاء بتاريخ ١٨/٨/١٤٤٠هـ يطالب فيه بتسديد الفواتير رغم أنه عند انتهاء العقد تمت مخاطبته شفياً بطلب الفواتير إلا أنه تأخر عن تقديمها، وقد اتضح للمدعى عليها أن الفواتير ليست باسمه وعليه يجب عليه تعديل اسم المطالب بتسديد الفواتير. وأما بالنسبة لصيانة المصاعد فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من العقد أن صيانة المصاعد مسؤولية المدعي وليست مسؤولية المدعى عليها. وأما ما يطالب به المدعي من تعويض عن الأضرار الناتجة عن سوء الاستخدام فإن التعديلات التي يطالب المدعي بالتعويض عنها قد أجراها بنفسه قبل استلام العقار وهي من اشتراطات السجون لاستئجار العقار أي أنها قبل مدة سريان العقد وأحدثها المدعي بنفسه ولا يجوز له المطالبة بالتعويض عنها، مختتماً مذكرته بطلب رفض الدعوى، مرفقاً نسخة من كتاب المدعى عليها المشار إليه وعليه توقيع المدعي باستلامه أصل الكتاب، ونسخة من كتاب المدعي المشار إليه بمطالبة المدعى عليها تسديد فواتير الكهرباء بمبلغ قدره (٨٢, ٩٩٨, ٢٧) سبعة وثلاثون ألفاً وتسعمئة وثمانية وتسعون ريالاً واثنان وثمانون هلة. فطلبت الدائرة من ممثل المدعى

عليها تقديم محضر إخلاء العقار وتسليمه للمدعي، فقدم محضر تسليم مبنى بتاريخ ١٤٤٠/٣/٢١هـ، ونسخة من محضر حصر وتقييم الأضرار بتاريخ ١٤٤٠/٣/٢١هـ بمبلغ إجمالي قدره (٩٨, ١٢٥) ثمانية وتسعون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً. فقدم المدعي مذكرة ذكر فيها: أنه كان على المدعى عليها إخطاره قبل مئة وثمانين يوماً من انتهاء العقد، وعن فواتير الكهرباء فإن العبرة برقم العداد وليست باسم المستفيد؛ وعليه فإن رد المدعى عليها ضعيف في هذا. وأما بالنسبة لطلب التعويض عن الأضرار التي ترتبت على هذا العقد، فإن المدعى عليها قبل البدء في التعاقد كان هناك ما يشير إلى التجديد بعد انتهاء المدة المحددة، وبناء على ذلك طالبت المدعى عليها بإصلاحات وتعديلات في المبنى حتى يتوافق مع الغرض من الاستئجار؛ وعليه تم إجراء تعديلات بما قيمته مبلغ قدره (٥٠٠, ٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، وأنه تقاضى بإخطار المدعى عليها بعدم التجديد فإن قيمة أجرة العقد هي مبلغ قدره (٥٠٠, ٠٠٠) خمسمئة ألف ريال، فكيف يقوم بتعديلات توافق قيمة الأجرة السنوية. كما أن عدم سداد المدعى عليها لفواتير الكهرباء أدى لعدم استطاعته تأجير المبنى لتراكم الفواتير عليه، وهو ما يدعو إلى عدم رغبة المستأجرين باستئجاره، مختتماً مذكرته بطلبه الحكم بطلباته السابقة في الدعوى. فقدم ممثل المدعى عليها مذكرة -عبر منصة تبادل المذكرات- ذكر فيها: أن الإخطار كان خلال المدة النظامية وفقاً للمادة الثانية والعشرين من نظام المرافعات الشرعية إذ إن موافقة آخر يوم من المدة النظامية توافق إجازة عيد الفطر وتمت العودة للعمل رسمياً بتاريخ ١٤٣٩/١٠/١٠هـ

فتم الاتصال على المدعي بهذا التاريخ ولم يحضر لتعلله بأنه مشغول وقد تم أخذ الإقرار عليه بعد حضوره بتاريخ ١٣/١٠/١٤٣٩هـ. وأما عن فواتير الكهرباء فمع تمسك المدعى عليها بدفعها السابق إلا أنه تم مكاتبة شركة الكهرباء بالتأكد من العدادات وتم السداد. وأما ما يطالبه المدعي من قيمة تعويض عن التعديلات الواقعة في المبنى قبل استئجاره؛ فإن المدعي قام بهذه التعديلات بنفسه قبل مدة سريان العقد، وهي من اشتراطات الاستئجار للمبنى، مختتماً مذكرته بطلب رفض الدعوى، مرفقاً نسخة من كتاب مدير السجون بمنطقة مكة المكرمة رقم (١١/٥٦٠/٠٧٤٠) وتاريخ ١٢/١١/١٤٤٠هـ موجه لمدير الشركة السعودية للكهرباء بالعاصمة المقدسة بطلب تحويل الفواتير للمدعى عليها، وطلب رقم سداد، وإطلاق التيار للمبنى كونه غير مسؤول عن تلك الفواتير. ونسخة من كتاب مدير السجون بمنطقة مكة المكرمة بالرقم (١١/٥٩٧/٠٧٨١) وتاريخ ١/١٢/١٤٤٠هـ موجه لمساعد مدير عام السجون للشؤون الإدارية والمالية بتسديد الفواتير. وفي جلسة هذا اليوم تبين عدم حضور المدعي، فيما أكد ممثل المدعى عليها على طلباته السابقة، وأنه تم سداد جميع فواتير الكهرباء مدة العقد طالباً رفض دعوى المدعي. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة ثم أصدرت حكمها تأسيساً على الأسباب الآتية.

الأسباب

بما أن المدعي يتغيا من إقامة هذه الدعوى الحكم بإلزام المدعى عليها تعويضه عن التعديلات الواقعة في المبنى قبل استئجاره، وإلزام المدعى عليها تعويضه قيمة ما

تم دفعه لصيانة المصاعد، وإلزام المدعى عليها سداد فواتير الكهرباء للمبنى مدة سريان العقد، وإلزامها بأجرة المثل لفوات منفعة موسمي رمضان والحج لاستحالة تأجير العقار بسبب تراكم فواتير الكهرباء، بناء على عقد المدعى عليها معه على استئجار المبنى الذي يستثمره في حي النسيم بمكة المكرمة بتاريخ ١٤٣٩/٤/١هـ لمدة عام؛ فإن الدعوى وفقاً لتكييفها النظامي تعد من الدعاوى المتعلقة بالعقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها، والتي تختص المحاكم الإدارية بنظرها وفقاً للفقرة (د) من المادة الثالثة عشرة من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٤٢٨/٩/١٩هـ، كما أنها تدخل في اختصاص المحكمة المكاني وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ. وعن سماع الدعوى، فيما أن العقد -محل الدعوى- بتاريخ ١٤٣٩/٤/١هـ، وتم خروج المدعى عليها بتاريخ ١٤٤٠/٣/٢١هـ حسب محضر تسليم المبنى، وقد تقدم المدعي بدعواه لهذه المحكمة بتاريخ ١٤٤٠/٨/١٧هـ؛ الأمر الذي تنتهي معه الدائرة إلى سماع الدعوى. وعن موضوع الدعوى، فيما أن المدعي يطلب إلزام المدعى عليها تعويضه عن الأضرار غير العادية في المبنى محل الدعوى، فقد نصت المادة التاسعة من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ على ما يلي: "لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو

تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد. وتكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي بما في ذلك الآتي: أ- اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة، مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات، أو إلغاؤها أو الاستبدال بمكانها غرضاً آخر. ب- هدم جدران أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء. ج- ردم برك أو مساحات خضراء. د- خراب وحدات التكييف، أو حصول تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي"، كما نصت المادة العاشرة من النظام على ما يلي: "يكون تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي، ويوقع المحضر من ممثل عن الجهة المستأجرة والمؤجر أو من يمثله. وعند اعتراض المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر، فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه"؛ وعليه فإن المدعى عليها أعدت محضراً بتسليم المدعي مبناه وحددت فيه الأضرار غير العادية وقدرتها اللجنة المعدة بمبلغ قدره (٩٨,١٢٥) ثمانية وتسعون ألفاً ومئة وخمسة وعشرون ريالاً، وفق المحضر المعد بتاريخ ٢١/٢/١٤٤٠هـ من قبل المدعى عليها، وعلى ذلك فإن ما يطالب به المدعي من تعديلات تمت على المبنى قبل توقيع العقد تعد من الاشتراطات والمواصفات التي يجب أن تكون في المبنى قبل استئجاره، وهذا ما نص عليه النظام في مادته التاسعة المذكورة آنفاً؛ وعليه فإن المدعى عليها لم تغفل حقاً للمدعي في عقدها معه. وأما ما يذكره المدعي من عدم تبليغه من قبل المدعى عليها بعدم رغبتها في تجديد العقد في

الوقت المحدد؛ فقد نصت المادة الثامنة من النظام على ما يلي: "تبلغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تمديده في الوقت المحدد في عقد الإجارة ب خطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بالرغبة بعدم التجديد"، كما نصت المادة السابعة من العقد على ما يلي: "في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد وفقاً لما ورد بالمادة الخامسة من العقد، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقار وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها"، وبما أن المدعى عليها قد أخذت إقراراً على المدعي بعدم رغبتها في التجديد وذلك بإمضائه باستلام أصل كتاب المدعى عليها رقم (٠٦٢٥٤١٣/١١) وتاريخ ١٣/١٠/١٤٣٩هـ وذلك بتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٩هـ كما هو مبين في إمضائه؛ وعليه فإن المادتين من العقد والنظام قد دلتا على أن أخذ إقرار على المدعي برغبة المدعى عليها عدم التجديد يعد تبليغاً بذلك من غير تقييد بالمدة. وأما عن طلب المدعي تعويضه عن قيمة صيانة المصاعد؛ فقد نصت الفقرة الثالثة من المادة العاشرة من العقد محل الدعوى على ما يلي: "يلزم الطرف الثاني -خلال سريان العقد- بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية -إن وجدت- عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه"؛ وعليه فإن هذا من مسؤوليات المدعي كما هو منصوص عليه ولا محل لمطالبة المدعي به. وأما عن طلبه سداد فواتير الكهرباء؛ فقد قدمت المدعى عليها ما يثبت تحملها لهذه الفواتير

وسدادها وفق ما قدم ممثلها في الدعوى من نسخة كتاب مدير السجون بمنطقة مكة المكرمة رقم (٠٧٤٠٥٦٠/١١) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٢هـ الموجه لمدير الشركة السعودية للكهرباء بالعاصمة المقدسة بطلب تحويل الفواتير للمدعى عليها، وطلب رقم سداد وإطلاق التيار للمبنى كونه غير مسؤول عن تلك الفواتير، ونسخة كتاب مدير السجون بمنطقة مكة المكرمة بالرقم (٠٧٨١٥٩٧/١١) وتاريخ ١٤٤٠/١٢/١هـ الموجه لمساعد مدير عام السجون للشؤون الإدارية والمالية بتسديد الفواتير. وأما ما يطلبه من تعويض بأجرة المثل عن ما فاتته من إيجار موسمي رمضان والحج؛ فإن التعويض الإداري المبني على المسؤولية يعتمد على قاعدة مهمة، وهو وجود خطأ من جهة الإدارة، وضرر وقع على غيرها، وارتباط الضرر بالخطأ، وبوجود تلك القاعدة يحكم بالتعويض، ويتخلف أحد أركانها ينتفي الحكم بالتعويض، وتطبيق ما تقدم على طلب المدعي فالثابت أن الخطأ الذي ينسبه المدعي للمدعى عليها هو عدم قيامها بتسديد مبلغ الفواتير؛ وعليه فإن المدعي لم يثبت امتناع المدعى عليها عن السداد بل إن ما قدمه من مطالبته لها هو كتابه بتاريخ ١٤٤٠/٨/١٨هـ، أي بعد انتهاء مدة العقد بخمسة أشهر، وقد قامت المدعى عليها بالسداد بعد ذلك، وهو ما ينفي وجود خطأ من المدعى عليها، ولو سلمنا بوجود خطأ من المدعى عليها، فلا يمكن التسليم بوجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر، إذ إن هذا الضرر -إن وجد- يمكن تداركه، فقد كان باستطاعة المدعي تسديد هذه الفواتير واستمراره بمطالبة المدعى عليها بقيمتها، ولو سلمنا بوجود العلاقة السببية ما بين الخطأ -إن

وجد- والضرر الواقع على المدعي فإن هذا التعويض يعد من التعويض عن الربح الفائت الذي لم ينعقد سببه، وهذا من قبيل الأرباح المفترضة، وعدم ضمانها هو ما عليه عامة أهل العلم، وهذا ما ذهب إليه مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في قراره رقم (١٢/٣/١٠٩): "خامساً: الضرر الذي يجوز التعويض عنه يشمل الضرر المالي الفعلي، وما لحق المضرور من خسارة حقيقية، وما فاتته من كسب مؤكد..."، ولما لم يظهر الضرر المالي الفعلي والخسارة المحققة الوقوع على النحو الذي يطالب به المدعي في ربحه الفائت وإيجاره لعقاره ظهوراً يستوجب الضمان فإن الدائرة تنتهي إلى عدم استحقاقه التعويض عن ذلك.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية رقم (١٨١٩٩) لعام ١٤٤٠هـ المقامة من (...) ضد إدارة السجون بمنطقة مكة المكرمة.

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

مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

