

الموضوعات

رقم القضية في المحكمة الإدارية ٤٦٤ لعام ١٤٤١ هـ

رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٤٢٤٥ لعام ١٤٤٢ هـ

تاريخ الجلسة ١٤٤٢/١١/٤ هـ

عقد - استئجار الدولة للعقار - إجراءات الاستئجار - الاعتراض على التعاقد -

عقار مجاور لمنزل - مناط عدم جواز استئجار العقار المعترض عليه - عدم القناعة

بالاعتراض - انتفاء الضرر على المجاوريين - المقصود النظامي من النص - اعتبار

المصلحة العامة - تقديم المصلحة العامة على المصلحة الخاصة.

مطالبة المدعي إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجار العقار المجاور لمنزله ليكون

مقراً لإدارة المرور - استناد المدعي إلى تضرره من استئجار المدعى عليها للعقار -

تضمن النظام عدم جواز استئجار الجهة الحكومية عقاراً اعترض المجاوريون عليه

لسبب يكون مقنعاً للجهة الحكومية - الثابت قيام المدعى عليها بالتحقق من صحة

شكوى المدعى وذلك بتشكيلها لجنةً من عدة جهات حكومية انتهت إلى أن الموقع محل

الدعوى لا يشكل ضرراً على المجاوريين؛ مما يعني صحة تصرفها - غاية النظام

تحقيق المصلحة العامة واعتبارها؛ مما لا يثبت معه حق المدعى في طلبه المنطلق من

تفليق مصلحته الخاصة - أثر ذلك: رفض الدعوى.



مستند الحكم

المادة (٣٣) من نظام استئجار الدولة للعقارات وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٦١ (م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ.

الواقع

بصحيفة دعوى أودعت لدى هذه المحكمة في ٢٧/١٠/١٤٤٠هـ، أقام وكيل المدعى دعواه طالباً الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله ليكون مقرًا لإدارة مرور محافظة القنفذة. وبقيدها قضية وإحالتها لهذه الدائرة، حددت لها عدة جلسات وباعتبر نظرها على النحو المثبت في محاضرها، وفيها سالت الدائرة وكيل المدعى عن دعواه؟ فذكر أنه يطلب إلزام المدعى عليها بوقف إجراءات التعاقد وافتتاح المبنى. وبطلب الإجابة من ممثل المدعى عليها، استمهل لذلك. ثم قدم وكيل المدعى مذكرة جاء فيها: أن قرار المدعى عليها مجانب للأنظمة والتعليمات؛ ذلك أن المركز المزعزع افتتاحه ملاصق تماماً لمنزل موكله، مما يعد مخالفة واضحة وصرحة للائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقارات حيث نصت المادة (٣٣) منه على عدم جواز قيام الجهة الحكومية باستئجار عقار اعتراض المجاورون على تأجيره. كما أن استئجارها للعقار في حي مأهول بالسكان يعتبر خطأً لا بد من تداركه وإصلاحه، وهو ما استقرت عليه المبادئ القضائية لدى ديوان المظالم.

كما أن الأرض المزمع استخدامها هي قطعة سكنية وليس مخصصة للمراافق العامة. كما ذكر عدداً من الأضرار الواقعة على موكله، ككون عقار المدعى عليهما ملاصق للعوازل، 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 المبني بناءً على توجيه مدير الأمن العام بالخطاب رقم (٦١٢٧٩) في ٢٢/٩/١٤٤٠هـ ليكون مقرًا بديلاً لشعبة مرور محافظة القنفذة الحالي المتدهالك والأيل للسقوط، وقد تقدم المدعى 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 المرفقة صورتها والموجهة إلى أمير منطقة مكة المكرمة، وذلك للاطلاع على مسوغات استئجار المبني، والتأكد من أسباب الشكوى، ومدى صحة ذلك، وقد تم وقوف اللجنة في ٧/٥/١٤٤٠هـ لمعاينة الموقع المراد استئجاره، وخلصت اللجنة إلى أن: (الموقع المراد استئجاره مرور 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 ١١/٨/١٤٤٠هـ المتضمن مناسبة ما رأته اللجنة المعنية. وباطلاع وكيل المدعى، قدم مذكرة جاء فيها: أن ممثل المدعى عليهما لم يرد على النقاط النظامية الواردة في مذكرة السابقة والتي استند فيها على نظام استئجار الدولة للعقارات وإيجارها، وكذلك شروط ومواصفات المباني الحكومية، كما أن خطأ المدعى عليهما ثابت ولا يحتاج بينة



ووفقاً لما سبق بيانه، كما أن السلطات القضائية قد قررت في أحكامها خطأ استئجار مبني 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 مخالفًا لشروط استئجار المبني الحكومية حيث نص هذا الشرط على: "أن يكون المبني بعيداً عن مساكن العوائل"، وهذا الشرط ورد في استماراة استئجار المبني. وباطلابع ممثل المدعى عليها، أفاد بأن مدخل شعبة مرور محافظة القنفذة من الجهة الشرقية ومدخل المدعى من الجهة الشمالية، كما أرفق صوراً فوتوغرافية. وباطلابع وكيل المدعى، قدم مذكرة لم تخرج في مضمونها عمّا سبق إيراده، بعد ذلك قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، وأصدرت حكمها القاضي برفض الدعوى. وبتاريخ ١٤٤٢/٠٣/١٨ أصدرت الدائرة الإدارية الثانية بمحكمة الاستئناف الإدارية بمنطقة مكة المكرمة حكمها القاضي بنقض الحكم الصادر في القضية رقم (٤٦٤/٢) لعام ١٤٤١هـ بناء على أسباب حاصلها: أن الدائرة كيفت الدعوى بأنها من دعاوى القرارات المشار إليها في الفقرة (ب) من المادة (١٢) من نظام ديوان المظالم، وأن هذا محل نظر؛ ذلك أن حقيقة الدعوى بين الطرفين تدخل ضمن المنازعات العقدية. فحددت الدائرة لنظرها جلسة في هذا اليوم، وفيها قرر وكيل المدعى اكتفاءه بما سبق تقديمها. ولصلاحية الدعوى للفصل فيها، قررت الدائرة رفع الجلسة للمداولة، ثم أصدرت حكمها هذا علنًا مبنيةً على الآتي.

الأسباب

تأسيساً على ما تقدم وبعد الاطلاع على أوراق القضية، وبما أن وكيل المدعى يهدف من طلبه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله لمخالفته اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقارات؛ ومن ثم فإن هذه الدعوى تكون حينئذٍ وبناءً على التكييف النظمي الصحيح من قبيل دعاوى العقود الإدارية، وتدخل بهذه الصورة في اختصاص المحاكم الإدارية بديوان المظالم ولائيًا وفقاً لنص المادة (١٢/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 المراقبات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ٢٢/١/١٤٢٥هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، فلما كانت المدعى عليها قد تعاقدت على استئجار العقار المجاور لمنزل المدعى ليكون مقرًا لشعبة إدارة المرور بمحافظة القنفذة، وقد تم وقوف اللجنة في ٧/٥/١٤٤٠هـ لمعاينة الموقع واستئجاره، ولما كان وكيل المدعى قد تقدم بدعوه الماثلة في ٢/٢/١٤٤١هـ؛ ما تنتهي معه الدائرة إلى أن هذه الدعوى مقبولة شكلاً وفقاً للفقرة (٦) من المادة (٨) من نظام المراقبات أمام ديوان المظالم. وأما عن موضوع الدعوى، فلما كان وكيل المدعى يهدف من طلبه إلى إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن استئجارها للعقار المجاور لمنزله ليكون مقرًا لشعبة إدارة مرور محافظة القنفذة؛ لمخالفته اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقارات، ولما كانت المدعى عليها



تطلب رفض الدعوى استناداً على تقرير اللجنة المشكلة من عدة جهات حكومية والتي انتهت إلى أن: "الموقع المراد استئجاره لمرور القنفدة لا يشكل ضرراً على المجاورين"، وبما أن القضاء الإداري هو بالأساس قضاء مشروعية من جهة تسلط رقابته على القرارات المطعون فيها، استظهاراً لدى انضباطها داخل إطار المشروعية بوزن مدى نظاميتها وتحقيقها للمصلحة العامة، ولما كان الثابت أن نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦١) بتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ نص في مادته (٢٢) على أنه: "لا يجوز للجهة الحكومية استئجار عقار اعتراض المجاورون له على تأجيره سواء سكاناً أو جهات حكومية لسبب يكون مقنعاً للجهة الحكومية وذلك قبل توقيع العقد"، ولما كان الثابت أن المدعي تقدم باعتراضه قبل توقيع المدعي عليها للعقد، والثابت قيام المدعي 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 (٤٥٥٣٠) وتاريخ ١٤٤٠/٦/١٤، المرفق صورتها بملف الدعوى والموجهة إلى أمير منطقة مكة المكرمة، وقد خلصت اللجنة إلى أن: (الموقع المراد استئجاره لمرور القنفدة لا يشكل ضرراً على المجاورين)؛ وبناءً عليه وردت برقية أمير منطقة مكة المكرمة بالنيابة رقم (٦١١٥٦) وتاريخ ١٤٤٠/٨/١١ هـ، والتي تضمنت مناسبة ما رأته اللجنة؛ وبناءً عليه فإنه يتضح أن ما قامت به المدعي عليها لا يتعارض مع النصوص النظامية التي استند إليها المدعي؛ إذ إن المنظم قيد عدم

جواز الجهة الحكومية باستئجار عقار اعترض المجاوروون 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 ثبت ذلك؛ مما يعني صحة تصرف المدعي 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.

مَحْكَمَةُ الْاسْتِئْنَافُ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

