

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٦٨٤١ لعام ١٤٤٠هـ  
رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٧٦ لعام ١٤٤٢هـ  
تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٦/٢١هـ

## المَوْضُوعَاتُ

عقد - إجارة - مسؤولية عقدية - مستحقات العقد - تعذر استمرار التعاقد - تعليق فسخ العقد على شرط - عدم تحقق الشرط - المختص بفسخ العقد - الأصل سريان العقد - مناهل استحقاق الأجرة - تعريف العقد الإداري.

مطالبة المدعية إلغاء قرار المدعى عليها المتضمن مطالبتها بدفع أجرة العقد المبرم بينهما - الثابت تعاقد المدعى عليها مع المدعية على تأجيرها محل لقاء أجرة سنوية، إلا أن المدعية لم تتمكن من الاستمرار في العقد بقيمة أجرته، وطلبت تخفيضها أو إلغاء العقد، فصدرت موافقة المدعى عليها على إلغاء العقد بشرط استمرار المدعية في محل العقد حتى إعادة طرحه واستلامه من مستثمر جديد، وحتى الآن لم يتم طرحه - تضمن العقد والنظام اختصاص الوزير بإلغاء العقد قبل انتهاء مدته - عدم صدور الموافقة على إلغاء العقد محل الدعوى من الوزير المختص، كما أن الأصل بقاء العقد واستمراريته، وأن الأجرة مقابل المنفعة - أثر ذلك: رفض الدعوى.

## مُسْتَدُ الْحُكْمِ

• قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ﴾.

• قول الرسول ﷺ: "المسلمون على شروطهم".

- قول الرسول ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار".
- المادة (٢٣) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٣/ب/٢٨٣١٣) وتاريخ ١٤٢٣/٩/٢٤هـ

بصحيفة دعوى أودعت لدى هذه المحكمة في ١٩/١٠/١٤٤٠هـ أقام وكيل المدعية هذه الدعوى بغية الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها المتمثل في مطالبتها بدفع أجرة العقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ١٢/٤/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعى عليها للموقع. وقال شرحاً لأسانيد دعواه: أن موكلته تقدمت بخطاب إلى المدعى عليها برقم (٧١٣) وتاريخ ١٨/٥/١٤٣٩هـ بإفادتهم بعدم إمكانية موكلته الاستمرار بالعقد بالقيمة الإيجارية القائمة، وطلبها تخفيضه إلى (٥٠٪) من قيمته الحالية أو إلغاء العقد مع إمكانية استمرار موكلته بالموقع حتى إعادة طرحه واستلامه من جهة أخرى، وأن موكلته استلمت خطاب من الأمانة برقم (٣٩٠٠٠٨٩٣٢٩) وتاريخ ١٠/٦/١٤٣٩هـ المتضمن موافقة الأمانة بإلغاء العقد مع الاستمرار بالموقع لحين إتمام الإجراءات النظامية وطرح الموقع بمزايدة عامة، وقد أفهمت موكلته بأن موضوع إعادة الطرح لن يستغرق أكثر من شهرين وبحد أقصى ثلاثة شهور، وأنه حتى الآن لم يتم طرحه وقد تجاوزت الفترة العام، كما أنه اتضح وجود منازعة على ملكية الأرض مع المدعى عليها، وأنه تم الحكم لصالح الطرف المتنازع مع المدعى عليها، كما أنه

لا يوجد صك يثبت تملك المدعى عليها للموقع، وأن المدعى عليها ما زالت تطالب موكلته بدفع الإيجار. وبقيدها قضية وإحالتها للدائرة، باشرت نظرها، وبجلسة ١٤٤١/٣/٢٠ هـ قدم ممثل المدعى عليها مذكرة جاء فيها: أن المدعية أبرمت عقداً مع المدعى عليها عقد (تأجير وتشغيل وصيانة سوبر ماركت ومخبز بحى العريزية) في ١٤٣٥/١٢/٢٥ هـ للانتفاع من الموقع مدار الدعوى، ومما لا يخفى بأن الأجرة مقابل المنفعة، وأن المدعية قد انتفعت بالموقع طوال الفترة السابقة فكيف يطالب بالتوصل من الالتزامات التعاقدية دون وجه حق، وقد نصت المادة السابعة من العقد على: "أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة"، ونصت المادة الثامنة في الفقرة (٩) على: "سداد الأجرة وفق المادة السابعة من العقد"، كما ذكر بأن الفقهاء قد نصوا على عدم سماع الدعوى المقلوبة (كشف القناع ٦-٢٣١) طالباً رفض الدعوى. وباطلاع وكيل المدعية، طلب أجلاً للرد. وبجلسة ١٤٤١/٤/١١ هـ قدم وكيل المدعية مذكرة جاء فيها: أن المدعى عليها وافقت على إلغاء العقد، كما أن المدعى عليها لم تحضر ما يثبت تملكها للعقار. وباطلاع ممثلة المدعى عليها، طلبت أجلاً للرد. ثم دارت الردود بين الطرفين على نحو لم يخرج في مضمونه عما سبق إيراد. وبجلسة ١٤٤١/٧/٢٠ هـ قررت ممثلة المدعى عليها اكتفاءها. وبجلسة هذا اليوم، ولصلاحيه الدعوى للفصل فيها رفعت الدائرة جلستها للمداولة ثم أصدرت هذا الحكم مبنياً على التالي.

لما كان وكيل المدعية يهدف من إقامة دعواه الماثلة إلى الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها المتمثل في مطالبتها بدفع أجرة العقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ١٢/٤/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعى عليها للموقع؛ فإن المحاكم الإدارية مختصة ولائياً بنظر الدعوى وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، كما تختص المحكمة مكانياً بنظرها وفقاً للمادة (٢) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وعن قبول الدعوى شكلاً، حيث إن الثابت أن تاريخ نشوء الحق كان في ١٠/٦/١٤٣٩هـ، وتقدم وكيل المدعية بالدعوى في ١٩/١٠/١٤٤٠هـ؛ لذا فإن الدعوى مقبولة شكلاً وفقاً للمادة (٦/٨) من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) في ٢٢/١/١٤٣٥هـ. وأما عن موضوع الدعوى، ولما كان وكيل المدعية يهدف من إقامة دعواه الماثلة إلى الحكم بإلغاء قرار المدعى عليها المتمثل في مطالبتها بدفع أجرة العقد المبرم بينهما والذي تم فسخه في ١٢/٤/١٤٤٠هـ لعدم ملكية المدعى عليها للموقع، فإنه لما كان المقصد الأسمى من إبرام العقد هي المعاملة التي يلتزم بها الطرفان بربط الإيجاب والقبول، ولما كان الأصل في صحة العقد استتمام مشروعيته أصلاً ووصفاً، بحيث يكون مستجعماً لأركانه وأوصافه، ما يقضي مثول أطراف العقد لكل ما تضمنه بنوده وتحققت فيه

شروطه، إعمالاً لقول الحق سبحانه: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ﴾، ولقول المصطفى ﷺ: "المسلمون على شروطهم"، وقوله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"، وبالتأمل فيما انتهى إليه القضاء الإداري من اعتبار العقد الإداري: اتفاق تبرمه إحدى الجهات الإدارية مع أحد الأفراد تتحدد فيه حقوق والتزامات كل من الطرفين وفقاً لأحكام النظام، ولما كان الثابت انعقاد عقد التأجير رقم (١٤٣٥/١/٢٦٢٨) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٥ هـ، بين أمانة محافظة جدة (كطرف أول) وبين الشركة المدعية (كطرف ثاني) حيث استأجر الطرف الثاني سوبر ماركت ومخبز بحي العزيزية لتشغيله لمدة سبع سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المدعية للعقار خلال شهر من توقيع العقد، لقاء إيجار سنوي قدره (١,٨١٥,٠٠٠) مليون وثمانمئة وخمسة عشر ألف ريال، يتم سداد السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، ولما كان الثابت أن المدعية تقدمت بخطاب إلى المدعى عليها برقم (٧١٣) وتاريخ ١٤٣٩/٥/١٨ هـ، بإفادتهم بعدم إمكانية استمرار بالعقد بالقيمة الإيجارية القائمة، وطلبها تخفيض القيمة إلى (٥٠٪) من قيمته الحالية أو إلغاء العقد، مع إمكانية استمرارها بالموقع حتى إعادة طرحه واستلامه من جهة أخرى، وأن المدعية استلمت خطاب من الأمانة برقم (٣٩٠٠٠٨٩٣٢٩) وتاريخ ١٤٣٩/٦/١٠ هـ المتضمن موافقة الأمانة بإلغاء العقد مع الاستمرار بالموقع لحين إتمام الإجراءات النظامية وطرح الموقع بمزايدة عامة، وأن المدعية قد أفهمت بأن موضوع إعادة الطرح لن يستغرق أكثر

من شهرين وبعد أقصى ثلاثة شهور، وأنه حتى الآن لم يتم طرحه، ولما كان الثابت أن الخطاب الصادر بالموافقة على إلغاء العقد صدر معلقاً على شرط الاستمرار بالموقع حتى إعادة طرح الموقع واستلامه من مستثمر جديد، وأنه حتى الآن لم تتم إجراءات إعادة الطرح، كما أن الثابت أن لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٢/ب/٣٨٣١٣) وتاريخ ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ نصت في المادة الثالثة والعشرين على: "يكون للوزير صلاحية الترسية والتعاقد والإلغاء الخاصة بتأجير العقارات، وله تفويض من يراه بهذه الصلاحية"، ولما كان الثابت أن العقد المبرم بين الطرفين قد نص في المادة الرابعة عشرة على أنه: "يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار"، ولما كان الثابت أن الخطاب الصادر بالموافقة على إلغاء العقد قد صدر من مدير عام التنمية الاقتصادية والاستثمار، ولم يصدر من الوزير، بل لم يصدر ممن قام بالتعاقد مع المدعية وهو أمين محافظة جدة، ولما كان الأصل بقاء العقد واستمراريته، وأن الإلغاء لم يصدر من مختص به، وأن الأجرة مقابل المنفعة؛ فإن الدائرة تنتهي إلى رفض الدعوى. ولا ينال من ذلك ما أثاره وكيل المدعية من أنه اتضح وجود منازعة على ملكية الأرض مع المدعى عليها، حيث لم يقدم وكيل المدعية ما يسند ادعاؤه بل كان كلامه مرسلاً خالياً من أي أسانيد.

لذلك حكمت الدائرة: برفض الدعوى الإدارية المقيدة برقم (١٦٨٤١) لعام ١٤٤٠ هـ المرفوعة من (...) ضد أمانة محافظة جدة.

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

## مَحْكَمَةُ الاسْتِثْنَاءِ

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

