

رقم القضية في المحكمة الإدارية ١٨٥٠٦ لعام ١٤٤٠هـ
 رقم القضية في محكمة الاستئناف الإدارية ٩٣٤٣ لعام ١٤٤١هـ
 تاريخ الجلسة ١٤٤٢/٨/٤هـ

المَوْضُوعَاتُ

عقد - استئجار الدولة للعقار - مسؤولية عقدية - أجرة العقار - زيادة الأجرة -
 الزيادة النظامية للأجرة - تكرار زيادة الأجرة - الزيادة أثناء سريان العقد - زيادة
 التزامات العقد - الحسم من مستحقات العقد - الخطأ في تطبيق النظم واللوائح - عدم
 مضارة المتعاقد بخطأ الجهة الإدارية - مناهضة استحقاق الأجرة - التفرقة بين التعاقد
 الجديد وتمديد العقد - إجراءات تحصيل ديون الدولة - أنواع عقود الجهة الإدارية.
 مطالبة المدعي إلزام المدعى عليها برد المبالغ المحسومة من مستحقاته العقدية -
 الثابت تعاقد المدعى عليها مع المدعي على استئجار عقاره، وقامت بزيادة الأجرة
 مرتين، ثم حسمت الزيادة الثانية بعد مدة من مستحقات العقد؛ بحجة خطئها في
 الزيادة الثانية كون النظام تضمن زيادة الأجرة مرة واحدة فقط - عدم صحة استناد
 المدعى عليها من غير ما وجه؛ منها: أن الزيادة الأولى كانت مقابل إضافة التزامات
 جديدة على المدعي فتعد الزيادة الثانية هي الأولى، كما أن الزيادة النظامية تكون
 حال تمديد العقد بينما الزيادة الأولى كانت أثناء سريان العقد - على الفرض بخطأ
 المدعى عليها في الزيادة الثانية فإنها تتحمل مسؤولية ذلك دون مضارة المدعي، كما
 أن الأجرة تُستحق باستيفاء المنفعة، وقد تم استيفاؤها - على الفرض بأن الزيادة

الأولى كانت وفقاً للنظام فإنه لم يكن للمدعى عليها تمديد العقد دون موافقة المدعي أكثر من المدة النظامية، بينما الثابت أن العقد الذي تضمن الزيادة الثانية كان بعد مضي هذه المدة؛ وبالتالي فإنه لا يكون من قبيل التمديد بل هو عقد جديد وفقاً لمفهوم النظام - قيام المدعى عليها بالحسم من مستحقات المدعي في عقد خارج النزاع دون اتباعها الأحكام النظامية المرتبة لإجراءات استيفاء ديون الجهة الإدارية؛ يعد مخالفة للنظام، ويوجب على المدعى عليها إعادة ما حسمته - أثر ذلك: إلزام المدعى عليها برد المبالغ المحسومة للمدعي.

مُسْتَدُّ الْحُكْمِ

- قول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ﴾.
- قول الرسول ﷺ: (المسلمون على شروطهم).
- القاعدة الفقهية: (الأصل في العقود والشروط الجواز والصحة).
- المادة (٧) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ.
- المواد (١٢، ١٤، ١٥) من نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

تتحصل وقائع هذه الدعوى بالقدر اللازم لإصدار هذا الحكم في أن المدعي تقدم بصحيفة دعوى إلكترونية عن طريق نظام مُعين التقني أمام هذه المحكمة حاصلها: أن وزارة العدل استأجرت منه عقاره المملوك له بموجب الصك رقم (٤/٣٥٢/٢١) وتاريخ ١٤٢٣/٢/٢هـ ليكون مقراً لكتابة العدل، وذلك منذ عام ١٤٢٩هـ، وذلك وفقاً للأجرة السنوية المتفق عليها البالغة (٢٨٥,٠٠٠) ثلاثمائة وخمسة وثمانون ألف ريال، وذلك للفترة من ١٤٢٨/٧/١هـ وحتى ١٤٣٩/٦/٢٠هـ، إلا أن المدعى عليها حسمت منه على فترتين مبلغاً قدره (١١٢,٢٩١,٧٦) مئة واثنى عشر ألفاً ومئتان وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هلة، ومبلغاً قدره (١١٥,٥٠٠) مئة وخمسة عشر ألفاً وخمسمئة ريال، وحيث إن المبلغ المسلم له مخالف لما نص عليه العقد، فإنه يطلب القضاء بإلزام المدعى عليها إعادة مبلغ قدره (٢٢٧,٧٩١,٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمئة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هلة، وهو مجموع ما حسم من مستحقاته التعاقدية دون وجه حق. وبقيد الدعوى قضية وإحالتها للدائرة، باشرت نظرها في جلسات متعددة، استمهل في بعضها ممثل المدعى عليها الأجل لإعداد رده ودفاعه، ثم قدم مذكرة حاصلها: أنه تم استئجار عقار المدعي بمبلغ (٢٥٠,٠٠٠) ريال سنوياً اعتباراً من عام ١٤٢٨هـ، وفي عام ١٤٢٩هـ تم زيادة الأجرة بمقدار (١٠٪) وتم إفهام المالك بما نصت عليه المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقار بأن

الزيادة تكون بحد أقصى (١٠٪) ولمرة واحدة فقط طيلة العقد لتصبح الأجرة مبلغاً قدره (٢٨٥,٠٠٠) ريال سنوياً، وفي عام ١٤٣٣هـ قام فرع وزارة العدل بإعطاء المالك زيادة ثانية بالخطأ، حيث زاده (١٠٪)، وتم صرف تلك الزيادة له، وتم التنبيه لهذا الخطأ من الإدارة المالية أثناء إجراءات الصرف لعام ١٤٣٨هـ، وتم حسم المبالغ التي سلمت له عن طريق الخطأ للأعوام الماضية وذلك بأثر رجعي على دفعتين في عامي ١٤٣٨هـ - ١٤٣٩هـ ليصبح إجمالي ما تم حسمه (٧٦,٧٩١,٢٢٧) ريال، وهي قيمة الزيادة الخاطئة للإيجار بنسبة (١٠٪) للمرة الثانية، وقد تم إفهام المالك عند زيادة الإيجار للمرة الأولى بنسبة (١٠٪) عام ١٤٢٩هـ بأن الزيادة القصوى للعقد (١٠٪) ولمرة واحدة فقط حسب الأنظمة، وقد نصت المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ، وكذلك المادة (٢٧) من اللائحة التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (٣٣٤٧) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٣٧هـ بأن زيادة الأجرة السنوية لمرة واحدة فقط بنسبة لا تزيد عن (١٠٪) وعليه فإن وزارة العدل تطلب الحكم برفض الدعوى؛ لأن الحسم قد تم بأثر رجعي للمبالغ التي صرفت عن طريق الخطأ للمدعي. ثم أجاب المدعي عن ذلك بمذكرة حاصلها: أنه تم استئجار المبنى تقريباً منذ ١/٣/١٤٢٩هـ حتى ٣٠/٦/١٤٢٩هـ بأجرة سنوية بلغت (٣٥٠,٠٠٠) ريال، ثم تمت زيادة الأجرة بنسبة (١٠٪) بعد أربعة أشهر من توقيع العقد لتصبح بعد الزيادة (٢٨٥,٠٠٠) ريال؛ وذلك بعد تعديل عقود الاستئجار في ذلك الوقت حيث تم إضافة بند: "أن تكون الصيانة للمساعد على مالك

المبنى"، ثم كاتبته الوزارة مشعرة له بعدم رغبتها في تجديد العقد أو تمديده وذلك عام ١٤٣٢هـ، إلا أنها عدلت عن ذلك وأبرمت معه عقداً، واتفق الطرفان على أن يكون بمبلغ قدره (٤٢٣,٥٠٠) ريال، ووافقت الوزارة على هذه القيمة، مبيناً بأنه تم إبرام العقود السابقة بالاتفاق والرضا بين الطرفين، وقد صرف استحقاقاته السنوية وفقاً لمقتضيات العقد، مشيراً بأن معاملة الصرف تتم من قبل عدد من الجهات والإدارات المختصة، ومنها الممثل المالي، ولم يتم إشعاره طيلة السنوات الماضية بأن هناك زيادة لا يستحقها، إذ إن العبرة بالتعاقد بين الطرفين، مبيناً بأنه تظلم بالرغم من هذه الزيادة للمدعى عليها أكثر من مرة طالباً زيادة الأجرة، حيث إن أسعار العقارات قد ارتفعت طيلة السنوات الماضية، وكانت في ازدياد سنوي خاصة تلك الفترة، طالباً الحكم بتعويضه عن تلك الزيادة وفقاً لخبرة تتدبها الدائرة، أو إعادة ما حسم من مستحقاته. فعقب على ذلك ممثل المدعى عليها بأن المدعي قد أقر بأن الزيادة هي الزيادة الثانية للعقد، وهي غير مستحقة نظاماً، كما أن العقار الذي يطالب بأجرته هو ذات العقار الذي تم التعاقد على استئجاره للوزارة عام ١٤٢٩هـ، وتمت زيادة الأجرة بنسبة (١٠٪) للمرة الأولى عام ١٤٢٩هـ، وأيضاً تمت الزيادة للمرة الثانية على نحو غير نظامي عام ١٤٣٣هـ؛ وبالتالي فإن ما تم حسمه على المدعي هو مبلغ تم تسليمه له بالخطأ، طالباً الحكم برفض الدعوى وردها. ثم أجاب المدعي بمذكرة رد تلخص في: أن الزيادة الثانية قد تم التعاقد بخصوصها بعد أن قامت المدعى عليها بمكاتبته بأنها لا ترغب في تمديد العقد، وأنها ستقوم بالإخلاء، حيث إنه طالبها بزيادة الأجرة

أو الإخلاء، وبعد أن أعلنت الوزارة برغبتها بطلب مبنى ليكون مقراً لكتابة العدل لم يتوفر البديل لذلك، فتم التفاوض معه وتم الاتفاق بأن تتم الزيادة بنسبة (١٠٪) حتى يتم إيجاد مبنى بديل، ولم يتم إيجاد المبنى البديل بسبب ارتفاع العقارات وأجرتها وقتئذٍ، وأن الخطأ الذي يدعي ممثل المدعى عليها وقوع الوزارة فيه فإنه غير صحيح، إذ إنه لم يوافق على التعاقد مرة أخرى إلا بموجب هذه الزيادة، وهي مستحقة له، وأنه لم تتم إحاطته طيلة سنوات التعاقد بمثل هذه المخالفة. ثم عقب ممثل المدعى عليها على ذلك بما مضمونه أنه صدرت موافقة وزارة المالية على استئجار المبنى بالخطاب رقم (٧/٤/٤) وتاريخ ١٤٢٨/١٢/٢٦هـ بمبلغ (٣٥٠,٠٠٠) ريال، وتم توقيع العقد لمدة ثلاث سنوات، وفي تاريخ ١٤٢٩/٨/٥هـ تم زيادة الأجرة بمقدار (١٠٪) من قبل وكيل الوزارة، وقد تم إفهامه أنه لا يستحق إلا هذه الزيادة، وبذلك أصبحت الأجرة (٣٨٥,٠٠٠) ريال، وفي عام ١٤٣٣/١٤٣٤هـ قام الفرع بتوقيع عقد مع المالك على نفس المبنى بالخطأ، وإعطائه زيادة ثانية بنسبة (١٠٪) وهي غير مستحقة، وهذا الخطأ يحصل بسبب عدم توفر قاعدة بيانات، وبسبب تغيير الموظفين المتكرر، وقد سبق أن شرحت الإدارة للمدعي عدم استحقاقه، لذا قامت المدعى عليها بحسم المبالغ المصروفة عن طريق الخطأ من مستحقات المدعي العقدية اللاحقة. ثم تبادل طرفا الدعوى المذكرات الجوابية بينهما على نحو لا يخرج في مضمونه عما تقدم، وبعد أن قررا الاكتفاء، رفعت الجلسة للمداولة، ثم تم النطق بالحكم علناً بحضور الأطراف بناءً على ما يلي.

بما أن المدعي حصر دعواه في طلب القضاء بإلزام المدعى عليها (وزارة العدل) دفع مبلغ قدره (٧٦, ٧٩١, ٢٢٧) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمئة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة، لقاء المبالغ التي حسمتها من مستحقاته العقدية؛ فالدعوى والحالة هذه بناء على تكييفها القضائي الصحيح تعتبر من قبيل دعاوى العقود، والتي تختص المحاكم الإدارية ولائياً بنظرها وفقاً للمادة (١٣/د) من نظام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٧٨) وتاريخ ١٩/٩/١٤٢٨هـ، وتختص هذه المحكمة بنظر الدعوى مكانياً وفقاً لأحكام المادة الثانية من نظام المرافعات أمام ديوان المظالم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ، وتعد موافقة لقواعد التوزيع المنظمة بقرارات رئيس مجلس القضاء الإداري بهذا الشأن. وعن قبول الدعوى، وبما أن ميعاد سماع الدعوى العقدية نصت عليه الفقرة السادسة من المادة الثامنة من نظام المرافعات أمام الديوان، والتي حددت مدة سماع دعاوى العقود التي تكون جهة الإدارة طرفاً فيها بعشر سنوات من تاريخ نشوء الحق المدعى به، ما لم يكن هناك عذر مقبول قضاءً، أو إقرار بالحق من المدعى عليها، فتسمع على أي حال، وبما أن نشوء الحق كان بتاريخ إبلاغ المدعي بالحسم على نحو متيقن بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤٠هـ، وبما أن الدعوى مقدمة بتاريخ ٢٧/٨/١٤٤٠هـ؛ فإنها تكون مقامة خلال الأجل النظامي المقرر لقبولها؛ وعليه فإن الدائرة تقضي بقبول الدعوى

وسماعها. وحيث استوفت الدعوى سائر أوضاعها الشكلية والإجرائية المقررة نظاماً وقضاءً؛ فتكون حينئذٍ مقبولة شكلاً. وأما عن موضوع الدعوى، فبما أن المدعي طلب القضاء بإلزام المدعى عليها وزارة العدل أن تعيد له مبلغاً قدره (٢٢٧, ٧٩١, ٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمئة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة، لقاء المبالغ التي حسمتها من مستحقاته العقدية. وبما أن توصيف القضية وتكييفها يعد الأساس الذي تبنى عليه، وتترتب كافة الآثار على صحته، ابتداءً من الاختصاص، مروراً بالقبول، وليس انتهاءً بالقواعد الحاكمة على الموضوع شرعاً ونظاماً؛ وعليه وبما أن العقد المبرم بين الطرفين وارد على منفعة مباحة معلومة من عين معينة بعوض معلوم مدة معينة، فإنه يعد من قبيل عقود الإجارة، وهو من العقود اللازمة فقهاً وقضاءً، ولا تعدو العقود التي تبرمها جهة الإدارة أن تكون كسائر العقود، عبارة عن توافق والتقاء إرادتين لإنشاء التزامات على كل منهما، إلا أن وجود جهة الإدارة طرفاً في العقد يوجب تمييز العقد عن العقود الأخرى، وإن اختلف جوهر هذا التمييز بحسب نوع العقد، وتوصيفه، وكيفيته، والتزاماته، باعتبار أن العقود التي تبرمها جهة الإدارة نوعان: الأول: العقود التي تخضع لقواعد النظام (القانون) الخاص بحيث تسري عليها الأحكام الفقهية والقضائية والنظامية السارية على أمثالها من العقود المبرمة بين طرفين، وتسمى في الاصطلاح عقود جهة الإدارة الخاصة. والثاني: العقود التي تخضع لقواعد النظام (القانون) العام، بحيث تتميز في القواعد الحاكمة عليها، باعتبار طبيعتها، وهي التي يطلق عليها في الاصطلاح العقود الإدارية. على أن عقود

جهة الإدارة الخاصة لا يلزم من تطبيق قواعد العقد عليها تماثلها من كل وجه مع العقد الخاص المتمحض، وعقد الإجارة يعد من قبيل عقود جهة الإدارة الخاصة لا من قبيل العقود الإدارية؛ لأن الأصل أن جهة الإدارة لا يكون لها الامتياز الظاهر، والسلطة المنفردة، والاستثناء المعتبر في هذا العقد؛ وعليه فلا يصح بحال تنزيل نظرية العقد الإداري وتأصيلاته وقواعده على مثل هذا العقد. فإذا تقرر ذلك، وبما أن الأصل أن العقود اللازمة لا يصح تعديلها أو تغييرها من طرف دون الآخر، وأن الأصل مراعاة الشرط، وبما أن الثابت أن المدعى عليها تعاقدت مع المدعي في عام ١٤٢٨هـ على أجرة سنوية تبلغ (٣٥٠,٠٠٠) ريال، وأثناء السنة التعاقدية تم زيادة الأجرة له بمقدار (١٠٪)، ثم إنه عام ١٤٣٣هـ تمت زيادة الأجرة مرة أخرى بمقدار (١٠٪) ثم استبان للمدعى عليها عام ١٤٤٠هـ خطأ تلك الزيادة لوقوعها بالمخالفة لأحكام النظام، فقامت بخصم تلك الزيادة من مستحقات المدعي التعاقدية وأجرته السنوية. وبما أن المدعى عليها حسمت تلك الزيادة استناداً إلى نص المادة السابعة من نظام استئجار الدولة للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ من أنه: "يكون عقد الإجارة لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، وينص في العقد على تجديده تلقائياً بعد نهاية مدته، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديده قبل (مئة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة، ويجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات دون شرط موافقة المؤجر، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص

على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة"، وبما أن هذا الاستناد لا يصح فقهاً وقضاً من غير ما وجه، بيانها كالاتي: الوجه الأول: أن زيادة الأجرة الأولى عام ١٤٢٩هـ إنما كانت في مقابل إضافة التزامات عقدية جديدة على المدعي، إذ إن الزيادة كانت أثناء التعاقد، وحال سريان العقد، بل في بدء تنفيذه، وذلك وفقاً لكتاب وكيل وزارة العدل رقم (٢٩/٩٣٠١٨) وتاريخ ١٤٢٩/٨/٢هـ المتضمن الإشارة إلى طلب المدعي بزيادة الأجرة بواقع (٢٥٪) مقابل شروط العقد الجديد. ثم تم التعاقد على الزيادة بنسبة (١٠٪) مقابل الشروط التعاقدية الجديدة، وذلك وفقاً لما هو ثابت بكتاب مدير عام المشتريات رقم (٢٩/٧٠٩٣٣) وتاريخ ١٤٢٩/٦/٣هـ المتضمن ضرورة إعادة توقيع عقد جديد بين الطرفين ببنود والتزامات جديدة؛ ما يدل على أنه لا يصح أن تنزل أحكام هذه المادة عليه، وقيام المدعى عليها بالزيادة في العقد استناداً على المادة تصرف غير صحيح من حيث الأصل، وتنزيل في غير محله؛ وعليه فإنه لا يصح وصف هذه الزيادة بأنها زيادة في الأجرة مقابل التمديد بل هي زيادة في الأجرة مقابل منفعة زائدة لم يتضمنها العقد المبرم نهاية عام ١٤٢٨هـ، وتكون الزيادة للأجرة مرة أخرى عام ١٤٣٢هـ/١٤٣٤هـ زيادةً متفقةً مع أحكام النظام، إذ إنها تعتبر الزيادة الأولى التي يصح أن تنزل عليها أحكام هذه المادة لاستيفاء موجباتها. الوجه الثاني: أن المادة النظامية إنما رتبت أحكام الزيادة في حال تمديد العقد، على أن تكون الزيادة في

العقد والمدة الجديدة، لا أن تسري على العقد السابق، وهذا ظاهر ولا يخفى، والثابت أن المدعى عليها - لو سلمنا بأن الزيادة كانت في أصل الأجرة وليس مقابل زيادة الالتزامات العقدية - قامت بزيادة الأجرة بتاريخ ١٤٢٩/٨/٥ هـ بمقدار (١٠٪) وذلك أثناء تنفيذ العقد بحيث أصبحت قيمة العقد (٢٨٥,٠٠٠) ريال، بدلاً من (٣٥٠,٠٠٠) ريال، مما يدل على أن الزيادة لم تكن بناءً على تمديد العقد أو بموجبه، بل أثناء سريان العقد، فلا يصح والحال تلك تنزيل أحكام التمديد للعقد على هذه الزيادة بحال من الأحوال، إذ هي زيادة للأجرة في أصل العقد لا لغرض تمديده، إذ إن هذه المادة إنما يكون محلها وإعمال مقتضاها عند انتهاء العقد ورغبة جهة الإدارة تمديده لمدة تالية دون موافقة المؤجر. الوجه الثالث: أن الثابت أن المدعى عليها قد أخطرت المدعي برغبتها في عدم تمديد العقد عام ١٤٣٣ هـ، وأعلنت عن رغبتها في استئجار مبنى آخر، إلا أنها بعد ذلك ونظراً لعدم توفر المبنى البديل، عدلت عن ذلك ووقعت مع المدعي عقداً جديداً بأجرة جديدة، وعلى التسليم تنزلاً أن هذه الزيادة تعتبر الزيادة الثانية، وهو أمر غير صحيح، لكن على الفرض به فإن هذا الخطأ من قبل المدعى عليها أثناء التعاقد تتحمل مسؤوليته، إذ إن من المقرر أنه لا يجوز لجهة الإدارة أن تستفيد من خطئها، إذ إن الخطاب في المادة النظامية موجه لها، وكان حرياً بها ألا تغرر بالمدعي للموافقة على التعاقد وفقاً للأجرة الجديدة، وبما أن الأصل في العقود الصحة والسلامة، والأصل مراعاة الشرط واعتباره؛ وعليه فإن مخالفة المدعى عليها لنص المادة بالزيادة مرة أخرى - على التسليم بذلك - تصرف

تتحمل الأثر المترتب عليه، ولا يجوز مضارة المدعي أو الرجوع عليه بمثل هذا التفسير للمادة النظامية، إذ إن العقد شريعة المتعاقدين، والأجرة تستحق باستيفاء المنفعة، وقد تم استيفاؤها، ثم إن الثابت أن المدعى عليها لم تكن تعتبر ذلك من قبيل الزيادة مرة أخرى بدلالة موافقتها على العقد مرة بعد مرة، وصرفها لكافة مستحقاته، حتى صدر كتاب مدير عام إدارة الأجور والمباني بالوزارة رقم (٣٩/٢٥٣٨٣٥١) وتاريخ ١٥/٩/١٤٣٩هـ المتضمن توصيف ذلك بأنه زيادة في الأجرة بما يتجاوز (١٠٪) ولا يصح مؤاخذة المدعي بناءً على تغير تفسير المدعى عليها للنص، بحيث يكون ذلك سبيل موجب لنكولها عما تعاقدت عليه، وتراضت بخصوصه، وتلاقت عليه الإرادة بين الطرفين. الوجه الرابع: أن الزيادة الأولى عام ١٤٢٩هـ كانت وفقاً لنص المادة السابعة والتي نصت على أنه: "يجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات دون شرط موافقة المؤجر، وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة"، وعلى التسليم بصحة ذلك، فإنه لم يكن يجوز للجهة الإدارية (وزارة العدل) تمديد العقد دون موافقة المؤجر أكثر من ثلاث سنوات، والثابت أن العقد الذي تضمن الزيادة الثانية كان عام ١٤٣٣هـ أي بعد مرور هذه المدة وزيادة؛ وعليه فإن المنظم أجاز الزيادة في حال تمديد العقد مدة تزيد عن سنة واحدة بمقدار (١٠٪) دون موافقة المؤجر بحيث لا تتجاوز المدة ثلاث سنوات،

هذا هو منطوق المادة، ومفهومها أنه في حال تجاوزت المدة ثلاث سنوات فإنه لا يكون ذلك من قبيل التمديد بل يجب أن يكون عقداً جديداً بأجرة جديدة وإجراءات مبتدأه مرة أخرى، إذ إن التمديد دون موافقة المؤجر استثناء من الأصل أجاز للمصلحة العامة. هذه الأوجه الأربعة تدل مجتمعة ومتفرقة على عدم صحة تصرف المدعى عليها، ثم إن الثابت أن المدعى عليها وعلاوة على ما سبق تجاوزت جادة النظام وطرائق استيفاء الحقوق، إذ إنها قامت بالحسم من مستحقات المدعي التعاقدية وأجرته المستحقة في عقد عام ١٤٣٩-١٤٤٠ هـ وهو عقد خارج النزاع، بناءً على أنها ارتأت أن الزيادة في العقود التي تسبقه كانت مخالفة للنظام، وبما أن تلك الزيادة تعد ديناً في ذمة المدعي ومبلغاً مستحقاً للمدعى عليها في حال القول بأنها صرفت بالمخالفة للنظام، وبما أن نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ رتب على نحو مفصل الأحكام النظامية التي يجب على جهة الإدارة اتباعها لاستيفاء ما ترى أنه حق لها، فنص في المادة الثالثة عشرة على أن: "كل من تأخر عن أداء الدين المستحق عليه للدولة في الموعد المحدد، تشعره الجهة كتابياً بوجوب تأديته خلال (٣٠) يوم عمل من تاريخ الإشعار"، ونص في المادة الرابعة عشرة على أنه: "إذا لم يسدد المدين الدين المستحق عليه خلال المدة المشار إليها في المادة الثالثة عشرة، فينذر نهائياً بالتسديد خلال (١٥) يوم عمل، فإن انقضت هذه المدة ولم يسدد الدين الواجب عليه، وجب على الجهة اتخاذ الإجراءات اللازمة أمام المحكمة المختصة للحجز على أمواله في حدود الدين الذي عليه"، ونص

في المادة الخامسة عشرة على أنه: "يجوز للجهة الحكومية ذات العلاقة بموجب أمر قضائي مخاطبة الجهات الحكومية الأخرى بطلب حجز ما يوازي الدين المطلوب سداده من مستحقات المدين لديها قبل تسلمه لها من غير الضمانات البنكية"، وكل هذه المواد دالة على أنه يجب على الجهة الإدارية عند رغبتها في استيفاء ديونها وحقوقها أن تلجئ إلى القضاء لاستصدار أمر أو حكم قضائي يجيز لها الحجز والحسم، وأنه لا يصح لها من تلقاء ذاتها الحسم من المستحقات التي للمدعي والخارجة عن محل النزاع، وبما أن المدعى عليها لم تسلك تلك الجادة النظامية، وحادت عنها، فإن هذا لوحده كاف في القضاء بإلزامها بإعادة ما حسمته من مبالغ مستحقة ولا علاقة لها بالنزاع، فكيف وتصرفها في أصله غير صحيح، وتنزيلها لأحكام النظام في غير محله، وتفسيرها للنص بيطله عملها، لكل ذلك، وعملاً بقول الله تعالى: ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾، وقول النبي ﷺ: "المسلمون على شروطهم"، وبما أن العقد تم صحيحاً سليماً خالياً مما يبطله؛ فإن الدائرة تقضي بإلزام المدعى عليها الوفاء بالأجرة كاملة، وإعادة ما حسمته دون وجه صحيح. لذلك حكمت الدائرة: بإلزام وزارة العدل أن تعيد لـ (...) مبلغاً قدره (٢٢٧,٧٩١,٧٦) مئتان وسبعة وعشرون ألفاً وسبعمئة وواحد وتسعون ريالاً وست وسبعون هللة. والله الموفق، وصلى الله وسلم على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

حكمت المحكمة بتأييد الحكم فيما انتهى إليه من قضاء.

